



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0149
	Verantwortlich:	Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Kriegsstraße 23 - 25", Karlsruhe-Südweststadt Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.03.2019	6	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Kriegsstraße 23 – 25“, Karlsruhe-Südweststadt auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 11. Februar 2019 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann die Verwaltung noch in dem Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KASIG		

I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 3000 m² große Vorhabengrundstück liegt in der Karlsruher Südweststadt. Es umfasst die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 (Flurstücke 3395 und 3394) sowie die zur Errichtung der Hotelvorfahrt und der Außengastronomie angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Die derzeitige Bebauung aus den 1970er Jahren mit einem siebenstöckigen Verwaltungsgebäude – seit 2012 leerstehend - ist noch geprägt durch die in diesem Abschnitt 10-streifige Kriegsstraße (B 10 – Stadtautobahn). Die Haupteingänge zum Gebäude befinden sich erst auf einer zweiten Ebene, etwa 5,50 m über dem Straßenniveau. Die hochliegende Fußgängerplattform hat die Eingangsbereiche mit den - inzwischen abgerissenen - städtischen Fußgängerbrücken Lammstraße und Ritterstraße verbunden (Bebauungsplan Nummer 397 „Am Nymphengarten, zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße“).

Mit dem Bebauungsplan Nummer 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ vom 19. Dezember 2008 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfassende verkehrliche Neugestaltung der Kriegsstraße geschaffen. Die Straßenbauarbeiten laufen zurzeit. Städtebauliche Ziele dieses Bebauungsplanes sind beispielsweise, die trennende Wirkung der Kriegsstraße zwischen Innenstadt und der südlich angrenzenden Stadtteile zu mindern und die Gestaltungsqualität deutlich zu erhöhen, unter anderem durch die Ausbildung als Allee mit vier Baumreihen („Stadtboulevard“). Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“ greift diese Entwicklung auf und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung entlang der „neuen“ Kriegsstraße.

Der Vorhabenträger plant den Abbruch des Gebäudes und eine Neubebauung. Auf dem Grundstück Kriegsstraße 25 soll ein Hotelvorhaben realisiert werden und auf dem Eckgrundstück Kriegsstraße 23 Wohnnutzungen sowie im Schwerpunkt gastronomische Nutzungen in der Erdgeschosszone und im Dachgeschoss. Für die geplante Bebauung hat der Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe eine Mehrfachbeauftragung im Jahr 2017 durchgeführt. Die Wettbewerbsentscheidung diente als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

1. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet bildet den nordöstlichen Abschluss des Blocks Kriegsstraße, Badenwerkstraße – Am Festplatz, Hermann-Billing-Straße und Ritterstraße. In den Nachbargebäuden überwiegt die Wohnnutzung. Im westlich angrenzenden Gebäude Kriegsstraße 27 und 29 befinden sich in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen. Im Blockinnenbereich, südlich angrenzend an das Hotelgrundstück, ist eine Kindertagesstätte. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Einkaufszentrum Ettlinger Tor. Östlich grenzt das Landratsamt Karlsruhe an.

Aufgrund des Leerstandes, ausbleibender Gebäudeunterhaltung und Vandalismus ist das Gebäude abgängig und wird zurzeit abgerissen.

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Bebauung und ist vollständig versiegelt. Die vorhandene Vegetation beschränkt sich auf eine Dachbegrünung mit nichtheimischen Gehölzen. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde eine detaillierte Bestandserfassung und -bewertung der Umweltbelange vorgenommen. Darin integriert ist eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Auf das Plangebiet wirken beachtliche Lärmemissionen von der Kriegsstraße ein.

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich das gesamte Plangebiet in Privateigentum.

2. Planungskonzept

Architektur und Gebäudekonzeption sind das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes. Das neue Gebäude schafft eine klare Raumkante zur Kriegsstraße und betont mit einem „Kopfbau“ den Endpunkt des Fächerstrahls Lammstraße.

Sämtliche öffentlichkeitswirksame Nutzungen (Hotelzugänge, gastronomische Nutzungen) sind zur Kriegsstraße hin ausgerichtet. Damit wird zum einen die Aufwertung der angrenzenden öffentlichen Flächen („Stadtboulevard“) bestärkt und zum anderen auf die benachbarte Wohnnutzung Rücksicht genommen.

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Nutzungen erfolgt ausschließlich über eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Kriegsstraße. Lediglich die oberirdischen Stellplätze für Wohnnutzungen werden über die Badenwerkstraße erschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den allgemeinen planungsrechtlichen Rahmen vor. Innerhalb dieses Rahmens wird sich der Vorhabenträger zur Realisierung des im Folgenden näher beschriebenen Neubauvorhabens verpflichten. Planungsrechtlich zulässig - und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens genehmigungsfähig - ist (zunächst) alleine das konkrete Vorhaben. Spätere Änderungen sind über eine Anpassung des Durchführungsvertrages möglich. Dies jedoch nur innerhalb des planungsrechtlichen Rahmens, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorgibt.

Art der baulichen Nutzung

Der Katalog der zulässigen Nutzungen, festgesetzt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist gegenüber den konkreten Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, weiter gefasst. So kann auch in Zukunft – ohne Bebauungsplanänderung - auf neue Anforderungen reagiert werden.

Hotel und gastronomische Nutzungen

Ein im Jahr 2016 im Auftrag der Stadt Karlsruhe erstelltes Hotelgutachten hat insbesondere im 3- und 4-Sterne-Segment einen zusätzlichen Bedarf bis zum Jahr 2030 von zusätzlich 4 bis 5 neuen Hotels mit insgesamt ca. 900 Hotelzimmern festgestellt. Im Low-Budget-Bereich beläuft sich der Bedarf auf 1 weiteres Hotel mit ca. 260 Zimmern. Durch das geplante Marken-Low-Budget-Hotel wird dem künftigen Bedarf nachhaltig und im ausreichenden Maße Rechnung getragen.

Aufgrund der Innenstadtlage (und der unmittelbaren Nähe zum Kongresszentrum Stadthalle, dem Staatstheater und der Schwarzwaldhalle) und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird der Standort an der Kriegsstraße als ideal für ein Hotel eingeschätzt.

Der Vorhabenträger plant die Ansiedlung eines Budgethotels mit 323 Zimmern. Schwerpunkt des Konzepts ist die Vermietung der Hotelzimmer inklusive Frühstück. Aufgrund des Betriebskonzeptes und den räumlichen Voraussetzungen sind im Hotel keine Seminar- und Tagungsräume vorgesehen, in unmittelbarer räumlicher Umgebung aber vorhanden.

Ein eigenständiges Gastronomiekonzept ist nicht vorgesehen. Im Eckgebäude sollen gastronomische Nutzungen untergebracht werden, die das Hotelkonzept diesbezüglich ergänzen. In der Erdgeschosszone des Hotels und des Eckgebäudes (hier auch im 1. Obergeschoss) sind jeweils Flächen für gastronomische und Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Zur Kriegsstraße und Badenwerkstraße werden Flächen für Außengastronomie festgesetzt. Im Dachgeschoss des Gebäudes soll ein Restaurant und eine Cocktailbar untergebracht werden („skybar“).

Die Gästestruktur an vergleichbaren Standorten lässt einen sehr hohen Anteil von Einzelreisenden erwarten, die ganz überwiegend mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln anreisen werden. Der Hauptbahnhof ist zu Fuß in 15 Minuten zu erreichen.

Wohnnutzungen

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in zentraler Lage, hat die Stadtverwaltung großen Wert darauf gelegt, dass im Eckgebäude Wohnungen realisiert werden. Im 2. - 7. Obergeschoss sind 25 Wohnungen geplant (1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Gebäudebestand, der umgebenden Bebauung und den städtebaulichen Anforderungen an eine raumbildende Kante zur Kriegsstraße sowie Badenwerkstraße ab (gesichert durch Baulinien).

Das Vorhabengrundstück ist – wie auch bisher – vollständig überbaut. Unter dem Hotelgrundstück liegt eine Tiefgarage. Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die in Anlehnung an ein Mischgebiet zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 unter anteiliger Einbeziehung der Grundflächen für Garagen und Stellplätze. Die hohe Bebauungsdichte ist an dieser zentralen Lage gewünscht und übernimmt die Dichte des Bestands. Nachteilige Auswirkungen sollen durch die Begrünung der Stellplatzüberdachung im Erdgeschoss und die Begrünung des Dachgeschosses gemildert werden.

Die Gebäudehüllen werden durch Festsetzung von verschiedenen Wandhöhen differenziert vorgeschrieben. Höchster Punkt der Bebauung ist der „Kopfbau“ (Eckgebäude Kriegsstraße 23) mit einer Wandhöhe von maximal 35 m. Der „Kopfbau“ wird im Bereich der Badenwerkstraße ab dem zweiten Obergeschoss bis zur östlichen Grundstücksgrenze durchgezogen. In den unteren beiden Geschossen verbleibt eine lichte Durchgangshöhe von 4,5 m. Das Dach kann in diesem Bereich weitere ca. 2,5 m über die Badenwerkstraße hin auskragen (auf einer Höhe von maximal 35 m). Der rückwärtige Bereich und der Bereich zum Anschluss an die Bestandsbebauung Badenwerkstraße sind entsprechend abgestaffelt. Für die umliegende Bestandsbebauung geht von dem im Block nördlich gelegenen Vorhaben keine nennenswerte Verschattungswirkung aus.

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sollen – wie bisher – an das westlich angrenzende Gebäude Kriegsstraße 27 sowie das südlich angrenzende Gebäude Badenwerkstraße 9 errichtet werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung nach Abbruch des Bestandsgebäudes wieder hergestellt wird. Die überdachten Stellplätze (mit Gründach) im rückwärtigen Bereich können ohne Grenzabstand errichtet werden. Bislang grenzt an die Kindertagesstätte die überdachte Garage in der Erdgeschosszone.

Erschließung

Das Hotelgrundstück wird verkehrlich über die Kriegsstraße erschlossen. Die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Hotelgrundstücks erfolgt über die Badenwerkstraße, wobei die Stellplätze dort alleine für die Wohnnutzung des Eckgebäudes Kriegsstraße 23 - 25 zur Verfügung stehen. Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich erst Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist jedoch bereits im Bauleitplanverfahren aufzuzeigen, dass der aufgrund des geplanten Vorhabens zu erwartende Stellplatzbedarf nachgewiesen werden kann.

Für das Vorhaben ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen: 29 Stellplätze für das Hotelvorhaben (unter Anrechnung des ÖPNV-Bonus), 11 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen und 25 Stellplätze für die Wohnungen. Weitere 33 Stellplätze sind aufgrund bestehender Baulasten rechtlich auf den Vorhabengrundstücken nachzuweisen, wobei diese zuletzt wegen baulicher Missstände im alten Bestandsgebäude tatsächlich nicht mehr zur Verfügung standen.

Auf dem Vorhabengrundstück können künftig 59 Stellplätze nachgewiesen werden. Davon können 43 Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden, welche sowohl für die gewerblichen Nutzungen als auch die Wohnnutzungen zur Verfügung stehen sollen. Die Zufahrt und Anlieferung zum Hotel erfolgt über eine signalisierte Tiefgaragenzufahrt. Entlang der Kriegsstraße wird vom Vorhabenträger eine Hotelvorfahrt angelegt. Die Planungen sind mit der KASIG abgestimmt. Im Hofbereich des Hotelgrundstücks (Erdgeschossenebene) werden 14 überdachte Stellplätze errichtet und 2 weitere Stellplätze im Sockelgeschoss der Nachbarbebauung Badenwerkstraße 9.

Als Ersatz von 6 gewerblichen Stellplätzen werden vor dem Eingangsbereich des Hotels 24 Fahrradstellplätze auf dem Grundstück des Vorhabenträgers untergebracht.

Der Stellplatznachweis für die noch verbleibende Differenz von 33 Stellplätzen soll durch Stellplätze auf Grundstücken in zumutbarer Entfernung (innerhalb 1 km Radius) oder über eine Ablöse durch einen Geldbetrag erbracht werden.

Damit kann der Bedarf von insgesamt 98 Stellplätzen für PKW erfüllt werden. Bei der Ermittlung des Stellplatznachweises wurden die geplanten Nutzungen und das zu erwartende Nutzerverhalten zugrunde gelegt und die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr berücksichtigt. Die Errichtung von weiteren Stellplätzen auf den Vorhabengrundstücken wurde in Erwägung gezogen, aber wieder verworfen. Der Nachweis von weiteren Stellplätzen insbesondere auf dem Grundstück Kriegsstraße 23 ist wegen der geringen Grundstücksgröße nicht zu realisieren.

Weitere erforderliche 96 Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage des Hotelgrundstücks, im Untergeschoss des Eckgebäudes und im Hofbereich im rückwärtigen Bereich des Hotelgrundstücks sowie auf dem Nachbargrundstück Badenwerkstraße 9 errichtet werden.

Die Lage und Funktionsfähigkeit der Zufahrten, der Blockierung, der Anlieferungsvorgänge und der Hotelvorfahrt wurden gutachterlich geprüft.

Gestaltung

Architektur, Gebäudekonzeption und Gestaltung sind das Ergebnis eines Architektenwettbewerbes. Der Neubau ist strukturiert und gegliedert, wird aber gleichwohl als einheitlicher Kom-

plex wahrgenommen. Durch helle Betonoberflächen, einen unaufgeregten und zeitlosen Fassadenrhythmus sowie einem ausgewogenen Verhältnis zwischen offenen und geschlossenen Fassadenanteilen entsteht ein großzügiges, offenes und einladendes Gesamterscheinungsbild.

Die Dächer des Innenhofs sind begrünt. Technische Anlagen, wie zum Beispiel Kühlung- und Lüftungsanlagen, werden baulich integriert.

Zur Sicherung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Zulässigkeit der Werbeanlagen entsprechend geregelt, wobei die Größe und solitäre Lage des Vorhabens angemessen berücksichtigt werden.

Grünordnung und Klima

Im „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ der Stadt Karlsruhe ist das Quartier als hoch belastet und mit Handlungsbedarf identifiziert.

Zwar ist das Grundstück bereits vollständig bebaut und versiegelt. Auf den niedrigen Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich wurde jedoch ein großer, intensiv begrünter Dachgarten angelegt. Der Dachgarten in der bisherigen Form muss entfallen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht aber für einen Großteil der Dachflächen Festsetzungen für eine extensive Dachbegrünung (mindestens 15 cm vegetationsfähige Substratschicht) vor. Eine größere Dachfläche im rückwärtigen Bereich des Hotels (Bereich WH 6) ist als intensive Dachbegrünung auszugestalten (vegetationsfähige Substratschicht von mindestens 40 cm). Nach den Vorgaben des Durchführungsvertrages wird es sich um eine Fläche von etwa 166 m² handeln. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Vor und hinter der Hotelvorfahrt werden drei Bäume entlang der Kriegsstraße gepflanzt.

Natur- und Artenschutz

Aufgrund der derzeit bereits vollständigen Überbauung des Grundstücks ist eine formale Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kam zum Ergebnis, dass die vorhandene Grünfläche mit Gehölzen im Hinterhof der Gebäude und die Gebäude selbst potentielle Lebensräume für störungsrelevante Vogelarten bieten. An den Gebäuden wurden bereits drei Nester nachgewiesen, eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten (wahrscheinlich Haussperling und Hausrotschwanz) sei somit belegt.

Eine Nutzung von Spalten am Gebäude durch Fledermäuse sei potentiell möglich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen kämen jedoch nur Zwischenquartiere infrage.

Ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen sei aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, der Ausstattung des Plangebietes und den fehlenden geeigneten Strukturen ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Eintretens eines Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkungen von Rodungsmaßnahmen, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, vogelfreundliche Außenfassaden – Schutz gegen Vogelschlag) sowie Ausgleichsmaßnahmen (Anbringung von sechs Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie drei Fledermauskästen und insgesamt zehn Mauerseglernistkästen) festgesetzt.

Energiekonzept

Das Vorhaben wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Bauteilanforderungen der thermischen Gebäudehülle werden beim Hotel weitgehend erfüllt, für die Wohnnutzung jedoch nicht zu 100 % erreicht. Problematisch im Nachweis beim Wohngebäude gestalten sich vor allem die Dämmschichtdicken der Fassade bei Fensteranschlüssen und Profilquerschnitten und die Vermeidung von Wärmebrücken, wenn die bisher kommunizierte Architektur einer filigranen Architektur- und Fassadengestaltung beibehalten werden soll. Dies würde eine signifikante Veränderung der Fassade bedeuten. Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die seitens der Stadt angestrebten Vorgaben zur thermischen Gebäudehülle nicht in vollem Umfang erreicht werden, die primärenergetischen Vorgaben zum KfW- Effizienzhaus 55 für beide Gebäudeteile jedoch übererfüllt werden.

Lärm

Die technischen Einwirkungen auf das Gebiet und die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden in zwei Gutachten eingehend untersucht.

Verkehrslärm

Die Kriegsstraße wird nach Realisierung der Kombilösung eine wesentliche Umgestaltung erfahren. Im Nahbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein Teil des motorisierten Verkehrs in der Kriegsstraße in einem Tunnel geführt werden, wobei auch weiterhin nicht unerhebliche Verkehrsmengen oberirdisch fahren werden. Als wesentlicher Bestandteil der Kombilösung wird eine Straßenbahn in der Kriegsstraße gebaut werden.

Zwischen Fertigstellung des Vorhabens und der endgültigen Umgestaltung der Kriegsstraße im Zuge der Kombilösung wird, nach derzeitigem Kenntnisstand, wenn überhaupt nur eine relativ kurze Übergangsphase liegen. Für die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurde daher auf die prognostizierten Verkehrsbelastungszahlen im näheren Untersuchungsbereich nach Fertigstellung der Kombilösung mit einem Prognosehorizont bis 2030 zurückgegriffen.

Nach der Schallausbreitungsberechnung Verkehrslärm zeigen sich die höchsten Belastungen an der direkt der Kriegsstraße zugewandten Fassade und der nach Osten gerichteten Fassade (Eckgebäude). Im Tagzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in allen Obergeschossen zur Kriegsstraße um mehr als 5 dB(A) überschritten. An der Ostfassade hingegen nur um maximal 3,1 dB(A). Hier treten aber auch im Nachtzeitraum Überschreitungen von mehr als 5 dB(A) auf. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die als Zumutbarkeitsgrenze gelten, werden überschritten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tagzeitraum und 60 dB(A) in Nachtzeitraum werden nicht erreicht, jedoch die Auslösewerte von besonderen Schallschutzmaßnahmen von 67 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 57 dB(A) in Nachtzeitraum.

An den Fassaden im rückwärtigen Bereich des Vorhabens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation, des Platzbedarfs und der planerischen Absichten zur Neugestaltung der Kriegsstraße aus.

Als passive Schallschutzmaßnahmen werden bestimmte technische Anforderungen für Außenbauteile und Aufenthaltsräume vorgeschrieben. In besonders belasteten Bereichen (Lärmpegel-

bereich III und höher) sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen. In Anlehnung an andere Bauleitplanverfahren im Stadtgebiet werden keine Festsetzungen für sogenannte „Hamburger Fenster“ getroffen (Einhaltung der Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 db(A) während der Nachtzeit). Mit Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusche wird das gleiche Schutzniveau erreicht. Für die Wohnungen im Eckgebäude wurde geprüft, ob die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) hin orientiert werden können. Aufgrund der Ecksituation und der geschlossenen Blockrandsituation ist dies jedoch nicht durchgängig realisierbar. Soweit möglich werden die Schlafräume zur ruhigeren Hofinnenseite hin orientiert werden.

Die Auswirkungen des Gewerbelärms durch das Vorhaben auf schützenswerte Nutzungen des Vorhabens selbst und die Nachbarschaft wurden umfassend in einer Lärmimmissionsprognose untersucht und bewertet. Die vorgeschlagenen technischen und organisatorischen Maßnahmen werden festgesetzt. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm können damit eingehalten werden.

II. Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Dem Planungsausschuss wurden die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung in seiner Sitzung am 21. September 2017 vorgestellt. Der Ausschuss fasste auf Grundlage der Planentwürfe und der definierten Planungsziele in dieser Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt (Beschlussvorlage Nummer 2017/0575).

Die Öffentlichkeit wurde in einer Bürgerversammlung am 18. Oktober 2017 über die Planungen informiert. Im Nachgang gingen mehrere Stellungnahmen ein, die in einer Synopse zusammengefasst und bewertet wurden (**Anlage 1**).

Folgende Einwendungen wurden mehrmals formuliert und werden deswegen auch an dieser Stelle erläutert:

Bewohner der angrenzenden Wohnbebauung befürchten Lärmbelastungen im Blockinnenbereich durch An- und Abfahrtsverkehr zu und von den Stellplätzen im rückwärtigen Bereich des Hotelgrundstücks.

Gegenüber früheren Planungsständen sieht die Planung nunmehr vor, dass sämtliche Stellplätze in der Erdgeschosszone überdacht und extensiv begrünt werden. Die Stellplätze stehen nur für die Wohnungen des Eckgebäudes zur Verfügung. Häufige Parkverkehre sind daher nicht zu erwarten. Die Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen werden in der Tiefgarage untergebracht. Eine Überdachung der Fahrwege zu den oberirdischen Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Über die Fahrfläche werden Fluchtwege geführt. Im Falle einer Überdachung würden diese jedoch nicht mehr „funktionieren“, weil sie nicht ins Freie münden. Laut der Lärmimmissionsprognose werden die Immissionsrichtwerte an den betroffenen Immissionsorten (darunter die der Nachbarbebauung) deutlich unterschritten. Immissionsschutzrechtlich wird daher keine Notwendigkeit einer kompletten Überdachung des Innenhofs gesehen. Die Dachflächen der Stellplätze sind zu begrünen. Für Teile des Hotelgebäudes ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen.

Befürchtet wird darüber hinaus, dass die Hotelnutzungen und das Restaurant sowie die Cocktailsbar im Dachgeschoss („skybar“) die Wohnruhe stören werden.

Die von den gewerblichen Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen wurden eingehend untersucht. Sämtliche gastronomische Nutzungen und deren Außenbereiche werden zur Kriegsstraße und Badenwerkstraße hin orientiert. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet und der Nachbarbebauung tags und nachts unterschritten. Die Vorbelastungen an einem Teil der Immissionsorte kann nachts nicht vernachlässigt werden, weil die Richtwerte teils um weniger als 6 dB(A) unterschritten werden. Im Bebauungsplan sollen daher Festsetzungen zu den Schalldämm-Maßen aufgenommen werden. Die Außenbewirtschaftung der gastronomischen Nutzungen ist ab 22 Uhr einzustellen. Die Schallleistungspegel der technischen Anlagen werden begrenzt und die Wandflächen von Technikräumen sind schallabsorbierend zu gestalten.

Aus Sicht einiger Bewohnerinnen und Bewohner des Baden-Carrés verkenne die Planung die gewachsene Struktur des „großzügigen Innenhofs mit parkähnlichen Charakter“.

Die städtebauliche Situation wird von der Stadtverwaltung anders bewertet. Die geplante Bebauung wird den Blockrandbereich wieder zur Kriegsstraße hin schließen und damit vor dem Verkehrslärm der Kriegsstraße abschirmen. Die lärm erzeugenden Nutzungen im Gebäude orientieren sich zu den Straßenseiten. Die umfangreichen Vorgaben zur Dachbegrünung übernehmen auch für den Hofbereich im angemessenen Umfang die bisherigen Vorgaben zur Begrünung.

Die von Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Einwendungen wurden in einer weiteren Synopse abgearbeitet. Auf den Inhalt wird verwiesen (**Anlage 2**).

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt, vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 11. Februar 2019 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Kriegsstraße 23 – 25“, Karlsruhe-Südweststadt auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 11. Februar 2019 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann die Verwaltung noch in dem Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.