

STADT KARLSRUHE

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Kriegsstraße 23 und 25"**

Südweststadt

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB)

Stand: 11.02.2019

Vorhabenträger:

Projektgesellschaft VIII+IV mbH
Berliner Allee 29
79110 Freiburg

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	4
1.1.1.	Inhalt und Ziele.....	4
1.1.2.	Festsetzungen.....	4
1.1.3.	Standort.....	4
1.1.4.	Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2.	Umweltschutzziele	5
1.2.1.	Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung.....	5
1.2.2.	Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung.....	9
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
2.1.2.	Fläche und Boden.....	10
2.1.3.	Wasser.....	11
2.1.4.	Luft und Klima.....	11
2.1.5.	Landschaft.....	12
2.1.6.	Natura 2000–Gebiete.....	12
2.1.7.	Mensch und seine Gesundheit.....	13
2.1.8.	Kultur- und Sachgüter.....	13
2.1.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	13
2.1.10.	Energie.....	13
2.1.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne.....	13
2.1.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
2.1.13.	Wechselwirkungen.....	13
2.1.14.	Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....	13
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	14
2.2.1.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	15
2.2.2.	Fläche und Boden.....	15
2.2.3.	Wasser.....	15
2.2.4.	Luft und Klima.....	16
2.2.5.	Landschaft.....	16
2.2.6.	Natura 2000 – Gebiete.....	16
2.2.7.	Mensch und seine Gesundheit.....	16
2.2.8.	Kultur- und Sachgüter.....	17
2.2.9.	Emissionen, Abfälle und Abwässer.....	17
2.2.10.	Energie.....	17
2.2.11.	Landschaftsplan und sonstige Pläne.....	18
2.2.12.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	18
2.2.13.	Wechselwirkungen und Kumulierung.....	18
2.2.14.	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	18
2.3.	Geplante Maßnahmen	18
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
2.5.	Schwere Unfälle und Katastrophen	20
3.	Zusätzliche Angaben	20

3.1.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	20
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung.....	20
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
3.4.	Quellen	20

1. Einleitung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die "voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen" nach § 2 Abs. 4 BauGB im Sinne einer "Umweltprüfung" zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in Form eines Umweltberichtes entsprechend den Formvorschriften der Anlage 1 zum BauGB zu dokumentieren.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung eines Hotelgebäudes mit einer Zahl von ca. 290 - 330 Gästezimmern vorgesehen. Das Hotel fällt damit in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVP) entsprechend der Vorhabenliste der Anlage 1 zum UVP. Im vorliegenden Verfahren entfällt eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach UVP, da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird (§ 50 UVP).

Inhalt und Form des nachfolgenden Umweltberichtes richten sich nach den in der Anlage 1 zum BauGB genannten Bestandteilen, Angaben und Beschreibungen sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.1.1 Inhalt und Ziele

Das Verwaltungsgebäude Kriegsstraße Nummer 23 und 25 zwischen der Ritterstraße und der Badenwerkstraße steht seit dem Jahr 2012 leer. Durch den jahrelangen Leerstand des Gebäudes ist eine unwirtschaftliche Situation entstanden, die der prominenten Lage an der Kriegsstraße nicht gerecht wird.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für den Abbruch und die Neubebauung werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 2 Projekte geplant: Auf dem Grundstück Kriegsstraße Nr. 25 (Flurstück 3395) ist ein Hotel geplant. Auf dem Eckgrundstück Kriegsstraße Nr. 23 (Flurstück 3394) eine Wohnbebauung einschließlich gastronomischer Nutzungen.

Grundlage für die Konzeption und Gestaltung ist das Ergebnis eines Architektenwettbewerbs aus dem Jahr 2017.

1.1.2. Festsetzungen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die zulässigen Nutzungen:

- Hotel-, Büro- und Wohnnutzungen
- Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Restaurant und Cocktailbar im Dachgeschoss

festgesetzt. Darüber hinaus werden insbesondere die Grundflächenzahl (Gruppe GRZ), die Gebäudehöhe, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Zufahrten festgesetzt.

Über das Baugrundstück hinaus sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

1.1.3. Standort

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen innerstädtischen, erschlossenen und seit Jahren vollständig überbauten Standort. Das ca. 3000 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Karlsruhe-Südweststadt. Es umfasst die Gebäude Kriegsstraße 23 und 25 mit den Flurstücken 3395 und 3394 sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

1.1.4. Art und Umfang / Bedarf an Grund und Boden

Die Größe der Bauflächen beträgt insgesamt ca. 2.260 m². Diese sind derzeit bereits vollständig überbaut. Die Neubebauung sieht ebenfalls eine vollständige Über- bzw. Unterbauung vor.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan beinhalteten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Ausnahme von Pflanzbeeten bzw. Baumscheiben vollständig befestigt bzw. versiegelt. Mit der geplanten Bebauung kommt es zu keinen (erneuten) Eingriffen in Grund und Boden. Durch die Inanspruchnahme einer bereits bebauten und erschlossenen Fläche entspricht das Vorhaben in besonderem Maße dem Gebot einer flächensparenden und bodenschonenden Planung.

1.2. Umweltschutzziele

1.2.1. Umweltschutzziele in Fachgesetzen und deren Berücksichtigung

Schutzgut	Gesetzliche Grundlage	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Mensch	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, insbesondere die Vermeidung von Emissionen	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Schallgutachten, • ggf. Festsetzungen im B-plan • ggf. Empfehlungen für spätere Genehmigungsverfahren
	Bundesimmissionschutzgesetz und seine Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen	Siehe oben
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Vorsorge	Siehe oben
	DIN 18005	Gesunde Lebensverhältnisse durch ausreichenden Schallschutz durch Verringerung am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen (Lärmvorsorge, -minderung)	Siehe oben
	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	Sicherung von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Erstellung Artenschutzgutachten • Berücksichtigung der Ergebnisse und der empfohlenen Maßnahmen • entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

Tiere und Pflanzen	Naturschutzgesetze des Bundes und der Länder	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Daneben sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>	Siehe oben
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen., insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) die biologische Vielfalt 	Siehe oben
	Natura 2000-Gebiete	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen	Siehe oben
	Vogelschutz-Richtlinie	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume. Erhalt oder Wiederherstellung von dauerhaft überlebensfähigen Populationen	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Artenschutzgutachten • Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzungen, Aufhängung von Nisthilfen) • Abbruchzeitenregelung

Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz-Verordnung	<p>Langfristiger Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; <p>Schutz des Bodens vor schädlichen Bodeneinwirkungen; Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen; Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme eines bisher bereits bebauten Bereichs • Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze auf bisher bereits überbaute Flächen
	BauGB	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Zusätzliche Anforderungen durch die Kennzeichnungspflicht von erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>	Siehe oben
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz / Wassergesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, sparsame Verwendung des Wassers, Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>	Wasser- bzw. grundwasser- "unkritische" Nutzungen im Bebauungsplan
	BauGB	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>	Siehe oben

Luft	Bundes- Immissionsschutzge- setz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich der Entstehung von Immissionen.	<ul style="list-style-type: none"> Keine besondere, immissionsträchtige Nutzungen Vermeidung von Emissionen durch Anschluss an Fernwärme
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	Siehe oben
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Klima	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes, BauGB	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und damit auch der klimatischen Verhältnisse als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.	<ul style="list-style-type: none"> Keine klimaschädigenden Nutzungen Reflexion von sommerlicher Wärme- einstrahlung durch helle Fassaden Dachbegrünung Baumpflanzungen
Landschaft	Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung von Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund innerstädtischer Lage keine Auswirkung auf die Landschaft
	BauGB	Erhaltung, Entwicklung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung, Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	Siehe oben
Kultur- und Sachgüter	BauGB	Berücksichtigung der baukulturellen Belange, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung sowie der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.	<ul style="list-style-type: none"> Bauruine ohne nennenswerte baukulturelle Bedeutung im Bestand Bodendenkmale aufgrund vorhandener Unterkellerung unwahrscheinlich
	Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg	Schutz und Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere die Überwachung des Zustandes der Kulturdenkmale sowie die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen.	Siehe oben

1.2.2. Umweltschutzziele in Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachplan	Inhaltliche Vorgaben	Art der Berücksichtigung
Regionalplan 2003 des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein	Festlegungen im Bereich des Plangebietes: <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsbereich Zentraler Ort • Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-Mischnutzung), Bestand • Integrierte Lage 	Bebauungsplan entspricht den raumordnerischen Festlegungen
Flächennutzungsplan	Darstellung als "gemischte Baufläche – Bestand"	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans
Landschaftsplan	Darstellung als "Siedlungsfläche", Einzelbäume in angrenzenden Straßenräumen	Bebauungsplan entspricht den Darstellungen und Zielen des Landschaftsplanes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen insbesondere auf der Grundlage der unter Nr. 3.4 (Quellen) genannten Fachgutachten und Planungen sowie den von den Fachämtern der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Informationen.

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)

Der derzeitige Umweltzustand ist durch die innerstädtische Lage des Grundstücks am Rand einer Haupteinfahrtsstraße, die unmittelbar angrenzende Baustruktur, sowie die vollständige Überbauung des Grundstückes gekennzeichnet.

2.1.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Tieren und Pflanzen sind der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Vielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen zu beachten. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind auch Biotopfunktionen und Biotopvernetzungsfunktionen zu berücksichtigen. Eine besondere Rolle spielen dabei geschützte Gebiete entsprechend Bundesnaturschutzgesetz sowie die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine der genannten Schutzgebiete ausgewiesen oder geplant.

Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Betroffene Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind danach:

- Außenfassaden, Dächer, Hohlräume oder Spalten im Bauwerk mit Zugänglichkeit für Tierarten von außen sowie
- nicht heimische Ziergehölze auf der Tiefgaragenbegrünung des Innenhofes.

Die Prüfung möglicher betroffener Arten erfolgt in Form einer Relevanzprüfung für europäische Vogelarten und Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen, Fische und Pflanzen) sowie einer darauf folgenden vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung für Brutvögel und Fledermäuse.

Da jahreszeitlich bedingt keine vollständige Brutvogelkartierung möglich war, wurde eine Worst-Case-Analyse durchgeführt. Bei dieser Analyse wird davon ausgegangen, dass alle

Vogelarten, die potenziell im Plangebiet vorhandenen Niststrukturen auch nutzen. Potenziell brütende Vogelarten sind danach der Hausrotschwanz und der Haussperling. Der Mauersegler konnte als Brutvogel ausgeschlossen werden, da die Ortsbegehung noch zur Brutzeit stattfand und keine brütenden Exemplare oder Hinweise auf eine Brut entdeckt wurden.

Für Fledermäuse wurde ebenfalls eine Abschätzung des Bestandes in Form einer Worst-Case-Analyse durchgeführt. Da größere windgeschützte, höhlenartige Strukturen fehlen, konnte eine Nutzung als Wochenstubenquartier ausgeschlossen werden. Zwischenquartiere dagegen konnten weder sicher nachgewiesen noch sicher ausgeschlossen werden. Bei der Analyse wird davon ausgegangen, dass alle Fledermausarten, die potenziell in dem Plangebiet vorkommen könnten, dies auch tun und die vorhandenen Quartierspotenziale nutzen.

Als Grundlage für diese Einschätzung wurde auf die Fledermausartverbreitungskarten der LUBW zu windkraftempfindlichen Arten in Baden-Württemberg zurückgegriffen. Die im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten sind danach:

- Breitflügelfledermaus
- Kleiner Abendsegler
- Großer Abendsegler
- Zwergfledermaus
- Großes Mausohr
- Mückenfledermaus

Die genannten Fledermausarten sind Arten der FFH-Richtlinie, Anhang IV und streng geschützt.

Die Schutzgutkarte "biologische Vielfalt" aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Flächen dar.

2.1.2. Fläche und Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und seine Grundwasserschutzfunktionen zu bewahren.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig überbaut und erschlossen. Die Wiedernutzbarmachung entspricht damit im hohen Maße dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die vollständige Überbauung des Grundstückes sind die genannten Bodenfunktionen weitgehend verloren gegangen. Schützenswerter Mutterboden im Sinne des § 202 BauGB ist im Bereich des Plangebietes und der unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Untersuchungen des Bodens bzw. des Baugrundes sind aufgrund der Überbauung erst im Rahmen der Abbruchmaßnahmen möglich.

Auf dem Flurstück 3394, Kriegsstraße 23, sind der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz, derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt (Erhebungsstand 31. Dezember 2015). Das Grundstück Kriegsstraße 25 (Flurstücksnummer 3395) wird bei der Stadt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Bezeichnung "AS Möbelfabrik Gebrüder Himmelheber", Objekt-Nummer 01762 nachrichtlich im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Zwischen 1889 und 1949 wurden auf dem Gelände vorwiegend kunstgewerbliche Möbel- und Schreinerarbeiten durchgeführt. Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz schied das Objekt

aus der aktiven Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert. Derzeit sind auf dem Gelände keine weiteren Maßnahmen erforderlich

Bei den Planungen zur Umgestaltung der Kriegsstraße wurde die Boden- und Grundwassersituation umfassend untersucht.¹ Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Bohrungen U3 bis auf eine Tiefe von 5 m und die Bohrung B6 bis auf eine Tiefe von 30 m abgeteuf. Entsprechend den Bohrprofilen sind unterhalb einer Tiefe von 2 m unter dem anstehenden Gelände überwiegend Kiese und Sande in unterschiedlicher Dichte vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Interpretationsbefunde der Luftbildauswertung² möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Entsprechend der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbeseitigung wird empfohlen, das gesamte Plangebiet einer näheren Überprüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen durchzuführen. Vor der Überprüfung sollten auf dem Grundstück keine Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Die Schutzgutkarte "Boden" aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt im Bereich des Vorhabens und der näheren Umgebung keine Flächen dar.

2.1.3. Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser sind zu unterscheiden. Als Schutzziel sind insbesondere die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen näherer Umgebung sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden. Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der bereits genannten geotechnischen Untersuchung dokumentiert. Eine entsprechende Grundwassermessstelle wurde in der Bohrung B6 unmittelbar vor dem Nachbargebäude Kriegsstraße Nummer 27 eingerichtet. Der Grundwasserstand lag während der Erkundung im Jahr 2013 ca. 5 m unterhalb der Geländeoberkante.

Aus der Interpolation der Bemessungswasserstände zwischen der Station "Ritterstraße" und der Station "Ettlinger-Tor-Platz" ergibt sich ein "Bauwasserstand" von ca. 4,50 m unter Gehwegniveau.

Für ein 500-jähriges Ereignis liegt der niedrigste Grundwasserstand bei ca. 9 m, der höchste Grundwasserstand bei ca. 3,50 m unterhalb des derzeitigen Gehwegniveaus. Die Bodenplatte für die Tiefgarage ist bei etwa 3 m unterhalb des Gehwegniveaus geplant. Ein Eingriff in das Grundwasser liegt damit nicht vor.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten Baden-Württembergs sind das Plangebiet und dessen Umgebung nicht gefährdet. Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Die Schutzgutkarte "Wasser" der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes stellt für das Plangebiet und dessen Umgebung keine Flächen dar.

2.1.4. Luft und Klima

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind insbesondere die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu berücksichtigen.

¹ Geotechnischer Bericht zur Kombilösung Karlsruhe, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Karlsruhe, 11.08.2014

² Hinkelbein, Luftbildauswertung, Filderstadt vom 22.09.2017

Durch die Versiegelung von Flächen und die Errichtung von Gebäuden entstehen Oberflächen und Strukturen mit anderen Wärme- und Strahlungseigenschaften, die zu einem veränderten energetischen Haushalt der (Ober-) Flächen führen.

Das innerstädtische Klima am Vorhabensstandort ist durch dichte Bebauung, geringe bzw. fehlende Vegetation, Emissionen von Luftschadstoffen und Abwärme belastet. Dies führt zu höheren Durchschnittstemperaturen und Schadstoffkonzentrationen sowie zu niedrigeren Luftfeuchtigkeiten und Windgeschwindigkeiten als im Umland.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Karlsruher "Umweltzone". Die "Umweltzone" ist eine europaweite Form kommunaler Maßnahmen gegen verkehrsbedingte Luftbelastungen, in denen das Befahren durch stärker emittierende Fahrzeuge verboten ist.

Durch den Leerstand des Gebäudes werden derzeit keine CO₂- oder sonstige Schadstoffemissionen verursacht.

Zum Thema Klima und Luft liegen Informationen aus der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie 2011" des Nachbarschaftsverbandes vor:

Die Klimafunktionskarte vom Dezember 2010 weist den Bereich beidseits der Kriegsstraße mit einer "verkehrsbedingten" Luftbelastung aus. Hier sind bei austauscharmen Wetterlagen NO₂-Emissionen von über 80 Mikrogramm pro Kubikmeter zu erwarten.

Die Schutzgutkarte "Klima/Luft" vom 14.02.2011 stellt die Flächen des gegenüberliegenden Nymphengartens als "Grün- und Freifläche mit sehr hoher Empfindlichkeit des Schutzgutes" ein. Diese Freiflächen haben Einfluss auf die Siedlungsgebiete (Kaltluftleitbahn) oder direkte Wirkung auf belastete Bereiche. Hier sollen Austauschbarrieren vermieden und Emissionen reduziert werden. Das Vorhaben ist durch die Kriegsstraße von der genannten Fläche getrennt und hat keine Auswirkungen auf die Schutzfunktion.

2.1.5. Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes "Landschaft" sind insbesondere das Erscheinungsbild der Landschaft, dass es in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten gilt, sowie ihre Funktion als Erlebnis- und Erholungsraum sowie die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt im innerstädtischen, bebauten Bereich. Die nächstgelegenen landschaftsgeprägten Bereiche sind der Schlossgarten in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

2.1.6. Natura 2000-Gebiete

Mit den Natura 2000-Gebieten entsprechend § 31 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatScG erfüllen der Bund und die Länder die sich aus den Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG ergebenden Verpflichtungen zum Aufbau und zum Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes Natura 2000.

Das Schutzziel der Natura 2000-Gebiete sind insbesondere der länderübergreifende Schutz gefährdeter wild lebender heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden neben den FFH-Flächen auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesenen Gebiete integriert.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Hardtwald zwischen Graben und Karlsruhe" reicht bis in den Schlosspark und ist damit ca. 1,5 km vom Geltungsbereich des Vorhabens entfernt.

2.1.7. Mensch und seine Gesundheit

Ziel ist es, den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor umweltbezogenen Auswirkungen zu schützen. Zur Wahrung der Daseinsfunktionen der ansässigen Bevölkerung sind insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Erholungsfunktionen und Regenerationsmöglichkeiten zu nennen.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind seit Jahren ungenutzt. Von der Bestandssituation gehen daher keine Emissionen aus. Leerstand und Vandalismus wirken negativ und störend auf die Nachbarschaft und das Wohnumfeld sowie auf den angrenzenden öffentlichen Raum.

2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige, auch im Boden verborgene Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Flächen oder Objekte des Grabungs- oder Denkmalschutzes liegen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung nicht vor. Aufgrund der derzeit bereits vollständigen Unterkellerung des Grundstückes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit archäologischen Funden zu rechnen.

2.1.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Durch den Leerstand der Bestandsgebäude gehen derzeit keine Emissionen, Abfälle oder Abwässer von dem Grundstück aus.

2.1.10 Energie

Durch die leer stehenden Bestandsgebäude wird derzeit keine nennenswerte Energie verbraucht.

2.1.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne

Im Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe vom 23. 7. 2004 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche dargestellt. Darüber hinaus sind Einzelbäume in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen dargestellt.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist die Fläche als "gemischte Baufläche-Bestand" dargestellt.

Die Darstellungen der "ökologischen Tragfähigkeitsstudie" des Nachbarschaftsverbandes aus dem Jahr 2011 wurden bei den jeweiligen Fachthemen entsprechend dargelegt.

2.1.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Bestandssituation hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität.

2.1.13. Wechselwirkungen

In der Bestandssituation ist nicht mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.

2.1.14. Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Gebäude für einen unbestimmten Zeitraum bestehen. Aufgrund des desolaten Gebäudezustandes und der Baustruktur ist weiterhin mit

einem Leerstand zu rechnen. Der Zustand der Gebäude und die Auswirkungen auf das Stadtbild werden sich weiterhin verschlechtern.

2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose der "möglichen erheblichen Auswirkungen" entsprechend Anlage 1 BauGB									
Prognose entsprechend Anlage 1 BauGB: →		aa) Bau, Betrieb, Abriss	bb) Nutzung natürl. Re- sourcen	cc) Emis- sionen	dd) Abfälle	ee) Unfälle + Kata- strophen	ff) Kumula- tionswir- kung	gg) Klima + Klima- wandel	hh) Techni- ken + Stoffe
Umwelt- belange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 a -i ↓									
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Fläche, Boden	Bau								
	Be- rieb								
Wasser	Bau	x							
	Be- rieb								
Luft, Klima	Bau								
	Be- rieb								
Landschaft	Bau								
	Be- rieb								
Natura 2000	Bau								
	Be- rieb								
Mensch	Bau	x		x					
	Be- rieb	x		x					
Kultur- und Sachgüter	Bau								
	Be- rieb								
Emissionen, Abfälle, Abwässer	Bau								
	Be- rieb								
erneuerbare Energien + sparsame Nutzung	Bau								
	Be- rieb	x							
Landschafts- pläne + sonstige Pläne	Bau								
	Be- rieb								
Luftqualität	Bau	x							
	Be- rieb								
Wechsel- wirkungen	Bau								
	Be- rieb								

2.2.1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bauphase:

Die Vegetation der überdachten Hofflächen geht durch den Abbruch der baulichen Anlagen verloren. Durch den Abbruch des Gebäudes sind potenziell vorkommende gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten betroffen (vgl. Kap. 2.1.1). Entsprechend den Empfehlungen des Artenschutzgutachtens werden Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Artenschutzmaßnahmen festgesetzt. (vgl. Kap. 3.2)

In der Bauphase sind keine weiteren Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Betriebsphase:

In der Betriebsphase sind keine Auswirkungen auf Pflanzen oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Die Dachflächen der obersten Geschosse und der Stellplätze werden begrünt. Im Gehwegbereich der Kriegsstraße sind Baumstandorte festgesetzt. Nisthilfen für Haussperling und Hausrotschwanz werden auf dem Vorhabengrundstück untergebracht. Die empfohlenen Fledermauskästen werden in die Fassade des Neubaus integriert. Zum Schutz vor Vogelschlag werden die Fassaden entsprechend gegliedert und gestaltet und der Reflexionsgrad der Fenster- und Glasscheiben auf $\leq 15^\circ$ begrenzt. In den oberen Stockwerken sind großflächige, unstrukturierte Glasflächen vorgesehen und reflexionsarme und / oder transluzente Gläser zu verwenden. Zusätzlich sollten die verglasten Ecken des Gebäudes so gestaltet werden, dass sie für Vögel wie undurchdringbare Wände wirken (z.B. Milchglas, engmaschige Punktraster oder flächendeckende Anstriche/Schriftzüge). Alternativ zum Vogelschutzglas besteht die Möglichkeit der Verwendung von stark mattierten Gläsern, wie z.B. Milchglas oder des Anbringens von relativ engmaschigen Mustern (z. B. Punktraster mit Bedeckungsgrad von mindestens 25%), oder flächendeckenden Verzierungen/ Schriftzügen etc., die für den Vogel als nicht durchquerbares Objekt erscheinen.

Zum Insektenschutz werden insektenschonende Leuchten und Leuchtmittel festgesetzt.

2.2.2. Fläche und Boden

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Fläche oder Boden.

2.2.3. Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer und keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Die Plangebietsfläche hat durch die vergleichsweise geringe Flächengröße und die vollständige Überbauung keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Grundwasserstand im Bereich des Vorhabens liegt ca. 5 m unterhalb des angrenzenden Gehwegniveaus. Das Unter- bzw. Tiefgaragengeschoss liegt damit wie bisher außerhalb des Grundwasserleiters.

Im Rahmen der Bodenarbeiten wird die Fläche auf Kampfmittelrückstände untersucht bzw. freigemessen. Falls im Rahmen der Boden- und Gründungsarbeiten Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt und potenzielle Grundwasserverunreinigungen vermieden.

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund des Überbauungsgrades nicht möglich. Eine gewisse Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Regenwassers erfolgt durch die Begrünung des obersten Dachgeschosses.

Durch das Vorhaben entsteht Abwasser mit haushaltsähnlicher Belastung. Diese wird in die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet.

2.2.4. Luft und Klima

Das geplante Vorhaben führt im Vergleich zum derzeitigen Leerstand zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Dies hat gewisse Auswirkungen auf die eher kleinräumig wirksamen Bedingungen der Schadstoffausbreitung/Staubbelastung. Angesichts der vorhandenen Grundbelastung der Umgebung ergeben sich insgesamt keine nennenswerten Veränderungen.

Durch die Umgestaltung der Kriegsstraße und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes sind positive Effekte für die Luftqualität im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens zu erwarten. Das Vorhaben ist im Sinne der "Stadt der kurzen Wege" hervorragend zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus und der Bahn zu erreichen. Damit soll der Anteil des Individualverkehrs reduziert und der damit verbundene Schadstoffausstoß vermieden werden.

Zur Minderung der CO₂- und Schadstoffemissionen werden die Gebäude an das vorhandene Fernwärmenetz angebunden. Damit gehen auch von den Gebäuden keine nennenswerten Schadstoffemissionen aus. Die helle Fassadengestaltung reflektiert die Sonneneinstrahlung und reduziert damit die sommerliche Überhitzung und Wärmespeicherung der Gebäude. Weiterhin haben die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen positive Effekte auf Kleinklima und Lufthygiene.

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf Luft oder Klima.

2.2.5. Landschaft

Insgesamt hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft.

2.2.6. Natura 2000 – Gebiete

Bedingt durch die innerstädtische Lage und die große Entfernung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten hat das Vorhaben keine Auswirkungen auf Natura 2000 - Gebiete.

2.2.7. Mensch und seine Gesundheit

Während der Abbruch- und Bauphase ist mit emissionsbedingten Belastungen, insbesondere Staub und Lärm zu rechnen. Der abzubrechende Gebäudebestand wurde zwischen dem 13.03.2018 und dem 02.05.2018 fachgutachterlich auf schadstoffhaltige Bausubstanz erkundet und dokumentiert (Ingenieurgesellschaft Neumann+Schweizer, Freiburg). Zur Durchführung des Abbruchs liegt ein Abbuchkonzept von Walther Keune-Bau, August 2018 vor. Dieses umfasst neben dem Abbruchkonzept eine Abbruchanweisung, Abbruchabschnitte sowie ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept vor.

Der Lärm stammt von Baumaschinen und Schwerlastverkehr und ist zeitlich auf die Abbruch- und Bauphase begrenzt. Der Lärm während der Bauphase ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Hier sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen während der Bauausführung und des Baubetriebes zu beachten.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch den Mitarbeiter-, Gäste- und Anlieferungsverkehr zu erwarten. Die verkehrsbedingten Emissionen beschränken sich weitgehend auf die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage an der Kriegsstraße, die Anlieferungszone an der Kriegsstraße, sowie die Ein- und Ausfahrt in der Badenwerkstraße. Zur Beurteilung der Schallsituation wurden eine schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.³⁴

Der von dem Vorhaben ausgehende Gewerbelärm hält die geforderten Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zur schützenswerten Nachbarschaft ein.

³ Schalltechnische Untersuchung, Büro Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018

⁴ Lärmimmissionsprognose nach TA Lärm, Bayer Bauphysik, Fellbach, 19.09.2018

Durch den von der Kriegsstraße ausgehenden Verkehrslärm sind auch nach dem Umbau der Kriegsstraße hohe Immissionen insbesondere an der Nord- und Ostfassade zu erwarten. Aktive, abschirmende Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände und/oder Lärmschutzwälle) sind aufgrund der städtebaulichen Situation, der Grundstücks- und Gebäudelage nicht möglich. Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen von Orientierungs- bzw. Grenzwerten werden hier zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich in Form von (öffnenbaren) Schallschutzfenstern und kontrollierter, fensterunabhängiger Be- und Entlüftung der schützenswerten Räume erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zum Schallschutz zu führen.

Zu Auswirkungen von Luft, Luftschadstoffen und Klima auf den Mensch und seine Gesundheit vgl. Kap. 2.2.4. Insgesamt ist durch das Vorhaben mit keinen signifikanten Änderungen zu rechnen.

Durch den Abbruch der vorhandenen Bauruine und die Aufwertung der städtebaulichen Situation durch den Neubau entstehen positive Effekte auf das Wohnumfeld der Nachbarschaft, die Qualität des öffentlichen Raumes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der angrenzenden öffentlichen Flächen.

Insgesamt gehen von dem Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit aus. Die künftigen Nutzungen im Rahmen des Vorhabens sind vor Verkehrslärm zu schützen.

2.2.8. Kultur- und Sachgüter

Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Durch die Neubebauung entstehen positive Effekte für die Sachgüter (Bebauung) der Umgebung.

2.2.9. Emissionen, Abfälle und Abwässer

Mögliche Emissionen resultieren aus der Abbruch- und Bauphase und aus den verkehrsbedingten Emissionen des Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferungsverkehres und sind unter den Kapiteln "Luft und Klima" und "Mensch und seine Gesundheit" dargelegt.

Abfälle während der Abbruch- und Bauphase werden soweit wie möglich vermieden und falls möglich der Wiederverwertung zugeführt. Nicht wiederverwendungsfähige Böden und Materialien werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

In der Betriebsphase entstehen weitgehend haushaltsähnliche Abfälle wie Verpackungsmaterialien, Bioabfälle, Restmüll etc., die entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen entsorgt bzw. verwertet werden.

Abwässer entstehen ebenfalls in haushaltsüblicher Zusammensetzung und Menge und werden über die vorhandene öffentliche Kanalisation entsorgt.

Insgesamt sind durch Emissionen, Abfälle und Abwässer des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2.2.10 Energie

Durch die geplanten Nutzungen entstehen keine besonderen Anforderungen bezüglich des Energiebedarfes oder der Energieversorgung. Eine kompakte Bauweise mit einem günstigen Wandflächenverhältnis im Vergleich zum Volumen sowie die Vorgaben der Energieeinsparverordnung führen zu einem deutlich niedrigeren Energieverbrauch im Vergleich zur Nutzung des ursprünglichen Gebäudes.

Eine Versorgung über die leitungsgebundenen Energieträger Strom, Gas und Fernwärme sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen verfügbar. Zur effizienten Wärmeversorgung ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen. Darüber hinaus wird derzeit geprüft ob ein Anschluss an eine Fernkälteversorgung möglich ist. Die Karlsruher Fernwärme wird überwiegend durch Prozessabwärme bereitgestellt und liegt daher bei der Entstehung von Luftschadstoffen wie CO₂, NO_x und Staub deutlich unter den Werten konventioneller Energieträger.

Bei der Klimatisierung der Gebäude durch eine Absorptions-Kälteanlage mit Fernwärmenutzung wird der Stromverbrauch im Vergleich zu konventionellen Klimaanlage deutlich reduziert. Ebenso wird der CO₂-Ausstoß durch die Nutzung von vorhandener Industrieabwärme deutlich reduziert.

Insgesamt wird mit dem Vorhaben eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie angestrebt.

2.2.11. Landschaftsplan und sonstige Pläne

Das Vorhaben steht im Einklang mit den Darstellungen des Landschaftsplanes sowie sonstigen Fachplänen und informellen Planungen.

2.2.12. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung (39. BImSchV) Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen festgesetzt werden, soll im Sinne des Vorsorgegedankens die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität angestrebt werden.

Für die Stadt Karlsruhe gibt es seit 2006 einen Luftreinhalteplan entsprechend § 27 der 39. BImSchV. Das Vorhaben liegt im Bereich der Karlsruher "Umweltzone", in der die Belastung der Luft mit Schadstoffen reduziert werden soll und das Befahren durch stärker emittierende Fahrzeuge verboten ist.

Durch die zentrale Lage des Vorhabens und die hervorragende Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel, sowie zu Fuß und mit dem Fahrrad werden notwendige Fahrten mit dem privaten Pkw reduziert. Das Vorhaben selbst hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Luftqualität (vgl. Kap. 2.2.4, 2.2.7 und 2.2.9, und 2.2.10.)

2.2.13. Wechselwirkungen und Kumulierung

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechsel- und Kumulationswirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechsel- und Kumulationswirkungen aus Verlagerungseffekten und der Veränderung komplexer Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Durch die bereits vollständige Überbauung des Grundstücks, die vorbelastete, innerstädtische Lage, sowie die vergleichsweise geringen Auswirkungen des Vorhabens sind keine Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte feststellbar.

2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik. Von den eingesetzten Techniken und Stoffen gehen keine erheblichen Auswirkungen aus.

2.3. Geplante Maßnahmen

Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen, betreffen insbesondere, die des Artenschutzes, des Schallschutzes sowie der Luftreinhaltung und des Stadtklimas.

Maßnahmen für den Artenschutz:

- Gebäudeabbruch muss außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeiten von Vögeln und Fledermäusen (30. September bis 01. März) begonnen werden
- Vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen in Form von Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz sowie Fledermauskästen
- Integration von Nistkästen und Fledermausfassadenröhren in den Neubau
- Dachbegrünung, Baumpflanzungen
- Insektenschonende Beleuchtung
- Minimierung des Vogelschlagrisikos durch entsprechende Fenster- und Fassadengestaltung und reflexionsarme Fenster- und Glasflächen.

Maßnahmen Schallschutz:

- Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen
- Schutz der umliegenden Nutzungen vor Gewerbelärm durch zeitliche Begrenzung der Außenbewirtung, durch Mindest-Schalldämmmaße für Fassaden und Fenster, sowie Regelungen für technische Anlagen
- Die Geräuschemissionen während der Abbruch- und Bauphase werden durch organisatorische Maßnahmen, entsprechende Abbruch- und Bauabschnitte, geeignete Auswahl von schallreduzierten Arbeitsweisen und Geräten etc. minimiert.

Luftreinhaltung und Stadtklima:

- Fernwärme
- Dachbegrünung, Baumpflanzungen
- Wärmereflektierende helle Oberflächen der Gebäude
- Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch zentrale Lage
- Vermeidung von Staub- und Schadstoffbelastung während der Abbruch- und Bauphase durch organisatorische Maßnahmen, staubfreie Arbeitsmethoden, Bewässerung und Befeuchtung und ggf. Schutzplanen

Grünplanung:

- Dachbegrünung, Baumpflanzungen

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen bezüglich der Bebaubarkeit, des Baukörpers und der Baukörpergliederung, der Höhenentwicklung und der Fassade wurden im Rahmen eines Architekturwettbewerbes untersucht.

Eine grundsätzliche Alternative zur Wiedernutzbarmachung, wie etwa der verbleibende Leerstand oder der ersatzlose Abbruch, widerspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Prüfung eines alternativen Hotelstandortes ist angesichts der gut geeigneten Lage und der privaten Investitionsabsicht am Standort nicht zielführend.

2.5. Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Störfallbetriebe vorhanden oder zulässig.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Methodik der Umweltprüfung, die dieser Umweltbericht dokumentiert, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile. Die Schutzgüter und ihre Bewertungen werden mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Entsprechend der jeweiligen Konfliktlage wird die Art, die Lage und der Umfang der zu entwickelnden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Auswertung der Angaben sind nicht aufgetreten. Ein Monitoring der CEF-Maßnahmen ist Gegenstand des Durchführungsvertrags. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben soll eine innerstädtische Bauruine abgebrochen und durch zwei zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Die betroffenen Grundstücke sind vollständig überbaut und werden durch die angrenzenden öffentlichen Flächen erschlossen. Geplant sind insbesondere ein Hotel, ein Wohn- und Geschäftshaus sowie gastronomische Nutzungen.

Angesichts der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche sowie den genannten Nutzungen gehen von dem geplanten Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aus.

Für die Abbruch- und Bauphase sind staub- und schallmindernde Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vorgesehen.

Für potenziell gebäudebrütende Vogel- und Fledermausarten wird entsprechend Vorsorge getroffen. Der Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen ist auf die Zeit außerhalb des Brut- und Aktivitätszeitraumes begrenzt. Vor dem Abbruch werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von Nist- und Fledermauskästen durchgeführt. Beim Bau des neuen Gebäudes werden entsprechend Nisthilfen integriert.

Für die künftigen Nutzungen sind passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit von der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung und der betroffenen Fassade erforderlich.

3.4. Quellen

- eigene Ortsbegehung am 08.06.2016, am 30.05.2017 sowie am 18.10.2017
- Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe
- Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe
- Städtebaulicher Rahmenplan Klimaanpassung, Stadt Karlsruhe, 24.03.2015
- Ökologische Tragfähigkeitsstudie 2011 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe mit den entsprechenden Schutzgutkarten und der Klimafunktionskarte.
- Onlinekarten- und Datendienste der LUBW

- Geotechnischer Bericht zur Straßenbahn in der Kriegsstraße, Ingenieurbüro Roth & Partner, Karlsruhe, 11.08.2014
- Kurzbeurteilung Verkehrserschließung, Ingenieurbüro Gruner, Basel, 16.02.2018
- Schalltechnische Untersuchungen, Koehler & Leutwein, Karlsruhe, 30.01.2018
- Lärmimmissionsprognose nach TA-Lärm, Bayer Bauphysik, Fellbach, 29.01.2019
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Dr. Hinkelbein, Ellwangen, 11.10.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro faktorgruen, Freiburg, 11.09.2017
- Abbruch- und Entsorgungskonzept, Walther Keune-Bau, Freiburg, August 2018
- Untersuchung und Dokumentation schadstoffhaltiger Bausubstanz, Neumann+Schweizer, Freiburg, 02.05.2018 / 24.05.2018