

Bebauungsplan „Nördlich der New-York-Straße (Mercur Akademie)“, Karlsruhe - Neureut

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung	3
3.	Abweichende Bauweise	3
4.	Garagen / Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen, Stellplätze	4
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
5.1	Festsetzungen von dauerhaften Maßnahmen im Plangebiet.....	4
5.1.2	Von Bebauung freizuhaltende Fläche (M1, s. zeichnerischer Teil)	4
5.1.3	Rekultivierung eines ehemaligen Parkplatzes (M2, s. zeichnerischer Teil)	5
5.1.4	Errichtung eines Zauns an der Grenze zum Naturschutzgebiet	5
5.1.5	Extensive Dachbegrünung	5
5.2	Festsetzungen von Maßnahmen im Plangebiet vor einer Inanspruchnahme der Flächen	5
5.3	Dauerhafte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (nachrichtlich)	6
5.4	Vorbereitende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (nachrichtlich).....	7
5.5	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB	7
6.	Ökologische Baubegleitung, Monitoring	7
7.	Erhalt und Anpflanzung von Bäumen	8
8.	Immissionsschutz	8
II.	Örtliche Bauvorschriften	9
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1	Dächer.....	9
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	9
3.	Unbebaute Flächen	9
3.1	Wasserdurchlässige Beläge auf Sport- und Hofflächen	9
3.2	Versickerungsmulde	9
3.3	Schotterrasen umlaufend um das Gebäude	10
3.4	Vorgärten	10
3.5	Abfallbehälterstandplätze.....	10
4.	Tiefgaragen	10
5.	Einfriedigungen.....	10
6.	Außenantennen	10
7.	Niederspannungsfreileitungen	10
8.	Niederschlagswasser	10

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) für Kultur, Sport, und Wohnen

Das Sondergebiet wird unterteilt in die Teilbereiche SO1 (bestehende Akademie) und SO2 (Erweiterung).

Im Teilbereich SO1 sind zulässig:

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Kindertagesstätten

Im Teilbereich SO2 sind zulässig:

- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Offene Anlagen für sportliche Zwecke auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten „Fläche für Sportanlagen“.
- Kindertagesstätten
- Wohngebäude mit Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen - auch Lehrpersonal - sowie für Studierende oder Schüler.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

3. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Garagen / Carports, Tiefgaragen, Nebenanlagen, Stellplätze

Garagen / Carports, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren Flächen als auch in den entsprechend festgesetzten Flächen entlang der New-York-Straße zulässig sind.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachfolgend werden innerhalb des Plangebiets Maßnahmen festgesetzt, die dauerhaft umzusetzen sind (Ziffer 5.1), und solche, die auf Flächen vor deren baulicher Inanspruchnahme erforderlich sind (Ziffer 5.2). Die Maßgabe Ziffer 5.1.1 ist ab Rechtskraft des Bebauungsplanes für Neubauten bzw. neu installierte Beleuchtungseinrichtungen zu beachten. Die Maßnahmen Ziffer 5.1.2, 5.1.3 und 5.1.4 sind durchzuführen sobald die in SO2 festgesetzte Fläche für Sportanlagen ganz oder teilweise in Anspruch genommen werden soll. Die Maßnahme Ziffer 5.1.5 ist zu beachten sobald Dachflächen im Plangebiet neu hergestellt werden sollen.

Zusätzlich werden externe, durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesicherte Maßnahmen nachrichtlich aufgeführt, die entweder dauerhaft notwendig sind (Ziffer 5.3) oder in Vorbereitung der dauerhaften Maßnahmen erfolgen müssen (Ziffer 5.4). Deren Durchführung wird erforderlich sobald im SO2 über die Sportflächen hinaus ganz oder teilweise in weitere bebaubare Grundstücksflächen eingegriffen werden sollen.

5.1 Festsetzungen von dauerhaften Maßnahmen im Plangebiet

5.1.1 Minimierung der Lichtimmission (Fledermäuse, Insekten)

Eine Beleuchtung von offenen Sportanlagen ist nicht zulässig.

Die Außenbeleuchtung der Freiflächen entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist insektenschonend (Verwendung von nach unten abstrahlenden Leuchtmitteln mit geringem UV- und Blauanteil im Lichtspektrum) umzusetzen.

Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Lichtemissionen der Innenbeleuchtung nach Norden und Westen (in Richtung Naturschutzgebiet) soweit zu minimieren, dass die Verträglichkeit für das angrenzende Naturschutzgebiet gewährleistet ist. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.1.2 Von Bebauung freizuhaltende Fläche (M1, s. zeichnerischer Teil)

Die Fläche M1 ist durch Selbstbegrünung als Extensivrasen anzulegen, damit sich aufgrund der trockenwarmen Verhältnisse wertgebende Pflanzen- und Insektenarten der Sand- und Magerrasen etablieren. Unzulässig ist die Verwendung von Ansaatmischungen jeglicher Art. Der Boden ist nicht zu meliorieren. Die Mahd erfolgt nach Bedarf. Die Fläche ist weder zu bewässern noch zu düngen. Die Errich-

tung einer Versickerungsmulde (siehe Ziffer II.3.2 der örtlichen Bauvorschriften) ist zulässig. Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden. Der Status als Extensivrasen ist durch entsprechende Pflege auf Dauer zu gewährleisten.

5.1.3 Rekultivierung eines ehemaligen Parkplatzes (M2, s. zeichnerischer Teil)

Auf der Fläche M2 sind sämtliche Befestigungen zu entfernen und bis auf den gewachsenen Boden abzutragen. Die aufgekommenen Gehölze sind in Absprache mit dem Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe zu entfernen. Soweit dabei Geländevertiefungen entstehen, entscheidet die untere Naturschutzbehörde nach Vorabstimmung, ob diese belassen werden können, oder ob eine Wiederanfüllung auf das natürliche Geländeniveau notwendig ist. Die Durchführung sowie die möglicherweise notwendige Beschaffung geeigneten Bodenmaterials ist mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Anfallendes belastetes Bodenmaterial, ortsfremdes Material und die anfallende Biomasse (v. a. Gestrüpp, Gehölz) sind sachgerecht zu entsorgen. Die Vegetationsentwicklung wird der spontanen Begrünung überlassen, Einsaaten sind zu unterlassen. Der Status als Sand- und Magerrasen bodensaurer Standorte ist durch entsprechende Pflege auf Dauer zu gewährleisten.

5.1.4 Errichtung eines Zauns an der Grenze zum Naturschutzgebiet

Am Nordrand des Planungsgebiets ist auf der Grenze zum Naturschutzgebiet (NSG) ein einfacher, 1,75 m hoher Zaun zu errichten (Wildschutzzaun). Der Zaun darf nicht bepflanzt werden und ist dauerhaft zu sichern und zu unterhalten.

5.1.5 Extensive Dachbegrünung

Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit mind. 10 Zentimeter Mächtigkeit und mit sandig-kiesigem Substrat auszuführen. Soweit der vor Ort anfallende, sandig-kiesige Aushub nicht belastet ist, kann dieser hierfür verwendet werden. Der Unterbau ist mit einer Drainageschicht zu versehen. Die initiale Begrünung hat mit Sedum-Sprossen der Arten *Sedum acre* und *S. sexangulare* sowie durch Einbringen von Samen typischer Sandrasenarten, wie sie im Planungsgebiet vorkommen, zu erfolgen. Hierfür ist an geeigneten Stellen im Umfeld mit Vorkommen der Arten (Absprache mit Umweltamt der Stadt Karlsruhe) der Oberboden 5 Zentimeter tief abzuschälen (Mindestmenge 0,1 m³) und an mehreren Stellen auf dem Dach auszubringen. Nicht zulässig ist eine Ansaat mit einer handelsüblichen Ansaatmischung.

5.2 Festsetzungen von Maßnahmen im Plangebiet vor einer Inanspruchnahme der Flächen

Flächenpflege bis zur Bebauung

Die Baugrundstücke sind ab sofort bis zu ihrer Inanspruchnahme so zu bewirtschaften, dass die wertgebende Flora und Fauna erhalten bleiben. Dies bedeutet, es dürfen auf den Flächen keine Einsaaten oder Pflanzungen erfolgen. Da auf dem trocken-warmen, mageren Standort nicht mit einer üppigen Vegetationsentwicklung zu rechnen ist, ist die Fläche höchstens einmal im Jahr im Spätsommer (August/September) zu mähen oder zu mulchen, wenn die vermutlich aufkommenden

hochwüchsigen Stauden (*Verbascum spec.*, *Oenothera spec.* u. a.), die wertvolle Nektarpflanzen für Insekten darstellen, weitgehend verblüht sind. Soweit sich keine Gehölze entwickeln, ist auch die Pflege im mehrjährigen Turnus möglich.

5.3 Dauerhafte Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (nachrichtlich)

Auf dem Flurstück 5775/4 nördlich des Plangebiets sind durch Wiederherstellung von naturnahen Bodenverhältnissen durch Entbuschung und Renaturierung von Aufschüttungsflächen Sandrasen und Magerrasen bodensaurer Standorte zu entwickeln. Das Flurstück 5775/4 liegt im Naturschutzgebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“ und im FFH-Gebiet „Alter Flugplatz Karlsruhe“. Im Entwurf des Managementplans für das FFH-Gebiet wird für diese Fläche eine Entwicklung zum FFH-Lebensraumtyp „Artenreiche Borstgrasrasen“, (*6230) angestrebt. Die nachfolgend näher beschriebenen Maßnahmen sind deshalb in enger Abstimmung mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Auf Flurstück 5775/4 befinden sich drei Haufwerke im FFH-/ Naturschutzgebiet (2160 m²). Diese sind bis auf den gewachsenen Boden abzutragen. Die entsprechenden abfallrechtlichen Untersuchungen sind im Vorfeld mit der Abfallrechtsbehörde der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Die dadurch entstehende Sohle ist im Hinblick auf die in den Haufwerken enthaltenen Belastungen zu untersuchen, um sicherzustellen, dass aus öffentlichrechtlicher Sicht kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Soweit dabei Geländevertiefungen entstehen, entscheidet die Naturschutzverwaltung nach Vorabstimmung, ob diese belassen werden können, oder ob eine Wiederanfüllung auf das natürliche Geländeniveau notwendig ist. In letzterem Falle ist zu eruieren, ob beim Aushub der Baugrube für das Gebäude entsprechendes Material anfällt und dieses Verwendung finden kann.

Der zentrale Bereich auf Flurstück 5775/4 nordöstlich an die große Aufschüttung anschließend ist aktuell großflächig mit Gestrüpp bewachsen (1.137 m²). In diesem Bereich sind das vorhandene Gestrüpp und künftig aufkommende Bäume und Sträucher zu entfernen, inklusive Ausgrabung der Wurzelballen der größeren Gehölze. Einzelne ältere Bäume können gemäß einzuholender Vorgaben der Naturschutzverwaltung im Gebiet belassen werden. Kleinflächig sind Anhäufungen ortsfremden Materials vorhanden. Diese sind im Zuge der Rodungsarbeiten ebenfalls zu entfernen. Das Flurstück liegt in einem Bereich der bei der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz unter der Objektnummer 02143 AS "US-Kaserne Shopping-Center" erfasst ist. Vor der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind die erforderlichen Arbeiten (z. B. Erdbewegungen, Abgrabungen) im Vorfeld mit Altlastenbehörde der Stadt Karlsruhe abzustimmen. Eventuell anfallendes belastetes Bodenmaterial, ortsfremdes Material und die anfallende Biomasse (v. a. Gestrüpp, Gehölz) sind sachgerecht zu entsorgen.

Die Vegetationsentwicklung wird der spontanen Begrünung überlassen, Einsaaten sind zu unterlassen.

Zur Offenhaltung der entbuschten Fläche und zur Entwicklung von höherwertigen Sandrasen und bodensauren Magerrasen muss auf die Erstpflge auf Dauer eine regelmäßige Mahd folgen, um das erneute Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Diese sollte in den ersten Jahren mindestens zweimal jährlich erfolgen, anschließend einmal jährlich. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Für die vorliegende Fläche ist 5 Jahre lang ein Monitoring durchzuführen, im Zuge dessen ein Bewirtschaftungskonzept zu entwickeln ist. Die Erstbegehung hat in dem auf die Herstellung folgenden Jahr zu erfolgen. Das Konzept ist zudem mit den übrigen Pflegemaßnahmen auf dem Alten Flugplatz abzustimmen, beispielsweise durch die Einbindung der Fläche in das angrenzende Beweidungsregime.

5.4 Vorbereitende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (nachrichtlich)

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung von Eidechsen sind auf Flächen mit Eidechsenvorkommen Erdarbeiten oder ähnliche eidechengefährdende Zugriffe erst nach Vergrämung der Tiere zulässig. Die Fläche darf nur im Winter gerodet werden. Sodann ist zu Vergrämen dergestalt, dass entweder im Zeitfenster im April / Mai oder im Zeitfenster Juli / August vom Südrand her sukzessive und pro Tag in einer Breite von maximal 3 Metern mit einer lichtundurchlässigen Folie abgedeckt wird. Die Folie muss seitlich mehrere Meter über die Maßnahmenbereiche hinausreichen, da nicht auszuschließen ist, dass Tiere in der Randzone der Folie verbleiben. Die Arbeiten dürfen nur bei warmer, trockener Witterung durchgeführt werden, wenn die Tiere mobil sind. Frühestens eine Woche nach Bedeckung der gesamten Fläche können erstmals Erdarbeiten durchgeführt werden. Die Folie darf hierbei erst unmittelbar vor Beginn der Erdarbeiten beseitigt werden, damit keine Tiere zurückwandern. Die Durchführung der Maßnahme ist von einer herpetologisch ausgebildeten Fachkraft zu begleiten und deren Vorgaben sind zu befolgen. Vor Beginn der Arbeiten sind die Flächen nochmals in Augenschein zu nehmen um den Erfolg des Vergrämens zu verifizieren und weitergehende Umsiedlungsvorkehrungen zu treffen, sollte dies erforderlich sein um einer Tötung von wider erwarten noch vorhandenen Individuen zu vermeiden.

5.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB

Die unter Ziffer 5.1 und 5.2 aufgeführten Maßnahmen werden den Eingriffen in die als Flächen für Sportanlagen festgesetzten Grundstücksteilen zugeordnet. Die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen durch städtebaulichen Vertrag gesicherten Maßnahmen nach Ziffer 5.3 und 5.4 werden den übrigen Grundstücksflächen im SO2 zugeordnet.

6. Ökologische Baubegleitung, Monitoring

Die natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind von einem fachkundigen Büro zu überwachen und zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung). Die Maßnahmen sind zu dokumentieren und die Protokolle dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe vorzulegen. Insbesondere die Entwicklung der Sandrasen ist in den ersten fünf Jahren nach dessen Anlage einmal jährlich vegetationskundlich zu erfassen. Die sich möglicherweise aus dem Monitoring ergebenden Managementänderungen sind nach Absprache mit der Naturschutzverwaltung umzusetzen.

7. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen

Die im zeichnerischen Teil als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Exemplare sind durch Neupflanzungen von Bäumen gemäß den Hinweisen zur Anpflanzung (siehe Hinweise Ziffer 12.) zu ersetzen.

8. Immissionsschutz

Auf offenen Sportflächen ist der Spielbetrieb nur werktags im Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr zulässig.

Die offenen Sportanlagen im Bereich SO1 genießen Bestandsschutz. Sie sind mit Errichtung und Inbetriebnahme offener Sportanlagen im SO2 zurückzubauen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Zulässig sind begrünte Flachdächer.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass die Dachfläche darunter begrünt bleibt.

Außer Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind nur technisch notwendige Aufbauten zulässig. Lüftungsauslässe bis max. 0,60 m sind in einem Abstand von mindestens 1 m zur Außenfassade zulässig. Sonstige technisch notwendige Aufbauten sind in einem Abstand von mindestens 5 m zur Außenfassade und bis zu einer Höhe von 3,50 m zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur straßenseitig am Gebäude, im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,60 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 qm,
- die Oberkante der Anlage darf maximal 8 m ab Gehweghinterkante nicht überschreiten.

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

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

3. Unbebaute Flächen

3.1 Wasserdurchlässige Beläge auf Sport- und Hofflächen

Offene Sportflächen sind in offenporigem Tartanbelag anzulegen. Alle notwendigerweise zu befestigenden Flächen sind versickerungsfähig auszuführen. Dies gilt auch für die Feuerwehrezufahrt.

3.2 Versickerungsmulde

Innerhalb der Fläche M1 ist die Anlage einer bis zu 320 m² großen Versickerungsmulde für Niederschlagswasser zulässig (vgl. Ziffer 4.6.6 der Begründung), wenn die Schadlosgkeit nachgewiesen werden kann.

3.3 Schotterrasen umlaufend um das Gebäude

Erforderlichen Zufahrtsflächen entlang der westlichen und nördlichen Gebäudefronten sind als maximal 5,00 m breite Schotterrasenflächen anzulegen und der Selbstbegrünung zu überlassen. Die Verwendung von Ansaatmischungen ist unzulässig. Die Mahd hat nach Bedarf zu erfolgen.

3.4 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der Baugrenze / Baulinie liegen. Die Benutzung der Vorgärten als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig. Flächen für offene Stellplätze sind in den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

3.5 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen ist.

4. Tiefgaragen

Tiefgaragen sind für Strauchpflanzungen mit einem Erdaufbau von mind. 0,60 m über Dränschicht und im Bereich von Bäumen mit mind. 0,90 m über Dränschicht auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu versehen. Es muss Anschluss für die Baumwurzeln an die angrenzenden Vegetationsflächen bestehen. Im Bereich der Baumbeete ist eine automatische Bewässerung vorzusehen. Wenn ein Dachbegrünungssystem mit Bewässerung vorgesehen wird, können geringere Aufbauhöhen als Ausnahme zugelassen werden.

5. Einfriedigungen

Als Einfriedigungen – mit Ausnahme des unter Ziffer 1.5.1.4 festgesetzten Zauns zum Naturschutzgebiet - ist nur Drahtgeflecht bis zu einer Höhe von max. 2.00 m zulässig. Sportplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen mit Ballfangzäunen bis zu einer Höhe von 4.50 m eingefriedet werden.

6. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

7. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Niederschlagswasser

Unbedenkliches Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Mulde auf der Fläche M1 zur Versickerung zu bringen, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Karlsruhe, 08.04.2013
Fassung vom 28.05.2015
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Karmann-Woessner