

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Ochsenstraße 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich

Zusammenfassung der im Rahmen der Vorabstimmung mit den Technischen Ämtern geäußerten Anregungen (Zeitraum 08.09.-09.10.2015)

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
Bauordnungsamt 9.9.2015	
<p><u>Zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen</u> Zu Ziff. 3: „Dabei gilt als Wandhöhe (WH) das Maß ab der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 273,20 ü.NN).“ Anregung: wenn man diese Höhe als Bezugshöhe (BZH) für die WH-Berechnung festlegt, ist das Ziel auch erreicht und die EFH kann dann um diese Höhe etwas schwanken (wird sich aus rein praktischen Gründen sowieso nicht um mehr als +/- 20 cm bewegen – es muss dann aber bei diesen kleinen Abweichungen nicht befreit werden, falls es nach oben passt). Zu Ziff. 5: Ob und wie ein Nachweis erbracht werden soll, dass die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion durch Solaranlagen nicht beeinträchtigt werden, ist nicht geregelt.</p>	<p><i>Die Anregung, eine Bezugshöhe für die Wandhöhenberechnung festzulegen, wurde wie vom Bauordnungsamt vorgeschlagen in den VbB-Entwurf unter Ziffer I.3 übernommen.</i></p> <p><i>Nach Abstimmung mit dem Gartenbauamt wurde folgender Zusatz unter Ziffer I.5 eingefügt: „Die Befestigungen von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass die Befestigungen nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaues der Dachbegrünung führen.“</i></p>
<p><u>Zu II. Örtliche Bauvorschriften</u> Zu Ziff. II.1.1 dritter Absatz: siehe zu I.5.</p>	<p><i>Der bisherige 3. Absatz unter Ziffer II.1.1 wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer I.5 eingefügt mit dem o. g. Zusatz.</i></p>
Branddirektion 8.9.2015	
<p>Gegen den BPL auf dem genannten Grundstück bestehen vom brandschutztechnischen Gesichtspunkt aus keine Bedenken. Weitergehende Forderungen werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde an das Bauordnungsamt weitergeleitet mit Bitte um Beteiligung der Branddirektion im Bauantragsverfahren.</i></p>
Gartenbauamt 05.10.2015	
<p>Begründung Ziff. 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Ein Eingriff in bestehende Ausgleichsflächen findet nicht statt. Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen wie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Baumpflanzungen vorgesehen.</p>	<p><i>Die Begründung, Ziffer 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen, wurde entsprechend der Anregung des Gartenbauamtes geändert.</i></p> <p><i>Siehe hierzu die neu formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer „I.6 Festsetzungen von dauerhaften Maßnahmen im Plangebiet 6.1 Minimierung der Lichtimmission (Fledermäuse,</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
	<p>Insekten) <i>„Die Außenbeleuchtung der Freiflächen des Grundstückes ist insektenschonend zu errichten. Es sind abgeschirmte, insekten-freundliche Lampen (1.Priorität: LED-Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden. Dies ist im Bau genehmigungsverfahren nachzuweisen.“</i></p>
<p>Festsetzungen</p> <p>7. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung</p> <p><i>Die Dächer sind extensiv mit einer Mischung aus Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Schichtstärke des Substrats oberhalb der Drainschicht hat mindestens 12 cm zu betragen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p>Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies und ähnlichen Materialien ist nicht zulässig.</p> <p>8. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft</p> <p>Ein Eingriff findet nicht statt.</p>	<p><i>Die Ergänzungen des Gartenbauamtes wurden unter Ziffer I. 5 aufgenommen. Siehe hierzu auch die Antwort unter der Stellungnahme des Bauordnungsamtes.</i></p> <p><i>Hinweis des Gartenbauamtes: Ziffer 5.1 der Hinweise muss lauten: „ Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen, der vor Bauantragstellung mit dem Gartenbauamt abzustimmen ist. “</i></p> <p><i>Die Begründung wurde unter Ziffer 4.5.3. entsprechend korrigiert.</i></p>
<p>Hinweise bei den örtlichen Bauvorschriften, dass diese planungsrechtliche Festsetzungen sind.</p>	<p><i>Nach Abstimmung mit dem Gartenbauamt wurde Ziffer II. 1. 1- 2. und 3. Absatz- aus den örtlichen Bauvorschriften in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer I.5 übernommen. Der erste Satz der Ziffer II. 1. 1 lautet danach wie folgt: „Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Sieh hierzu Ziffer I.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.“</i></p>
<p>Mail vom 23.10.2015: Hinweis auf genaue Abgrenzung der Ausgleichsflächen gemäß dem städtebaulichen Vertrag.</p>	<p><i>Dies wurde im zeichnerischen Teil zum VbB entsprechend berücksichtigt.</i></p>
<p>Liegenschaftsamt 6.10.2015</p>	
<p>Es ergehen folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ziffer 3.3, Seite 5, Erschließung. Der letzte Absatz sollte wie folgt geändert werden: <i>„Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 623 u. die Straße „Auf der Römerstraße“</i> 	<p><i>Die Begründung Ziffer 3.3 wurde wie vorgeschlagen geändert.</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>2. Ziffer 4.3.2, Seite 6, Motorisierter Individualverkehr. Der erste Satz sollte wie folgt geändert werden: „Die Erschließung des Plangebiets ... über die L 623, die Straße „Auf der Römerstraße“ u. die parallel verlaufende private Erschließungsstraße.</p> <p>Zu begründen sind die Änderungen unter Ziffer 1 u. 2 damit, dass vom Einmündungsbereich der L 623 bis zum Werkstor (Flst. Nr. 95119) die Straße "Auf der Römerstraße" eine gewidmete Straße im Eigentum der Stadt ist und erst ab Werkstor in Privateigentum steht (Flst. Nr. 95119/1).</p>	<p><i>Die Begründung Ziffer 4.3.2 wurde wie vorgeschlagen geändert.</i></p>
<p>3. Da im Kataster nicht mehr das Grundstück Flurstück Nummer 95115, sondern nur noch Flurstück Nummer 95113 existiert, ist die auf beiden Flurstücken eingetragene Baulast der neuen Grundstückssituation anzupassen.</p> <p>4. Es sollte eine einheitliche Schreibweise für die Gebietsbezeichnung "An der Ochsenstraße" angewandt werden. Z. B. Seite 4, Ziffer 3.1 - Zeichenerklärung Anlage BPL 001 und 002. Dort wurde auch "Ochsenstrasse" verwendet.</p>	<p><i>Diese Anpassungen sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit Bauordnungsamt und Liegenschaftsamt umzusetzen..</i></p> <p><i>Die Schreibweise wurde in allen Unterlagen einheitlich geändert in „An der Ochsenstraße“.</i></p>
Ortsverwaltung Stupferich	
Ortschaftsratsitzung am 17.09.2015: Zustimmung zum VbB.	<i>Kenntnisnahme</i>
Ortsverwaltung Wettersbach	
Ortschaftsratsitzung am 13.10.2015: Zustimmung zum VbB.	<i>Kenntnisnahme</i>
Stabsstelle Projektcontrolling 14.10.2015	
Keine Bedenken gegen den VbB.	<i>Kenntnisnahme</i>
Stadtplanungsamt Bereich GS	
<p>Entgegen des im Vorentwurf enthaltenen Kapitels „2.1 Vorbereitende Bauleitplanung“ ist die Fläche des Vorhabens im gültigen Flächennutzungsplan 2010, 3. Aktualisierung als gewerbliche Baufläche und nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Gerade deshalb bestätigen wir Ihnen jedoch gerne, dass das Vorhaben als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.</p>	<p><i>Die Begründung wurde unter Ziffer 2.1 entsprechend geändert.</i></p>
Stadtplanungsamt Bereich Verkehr	
<p>Tiefgarage <i>Rampe:</i> Schnitt: Die Rampe liegt zum Teil im Freien und sollte daher, nach neustem Stand der Technik,</p>	<p><i>Der zeichnerische Teil und die Anlagen Ziffer 1.4 zum VbB wurden nach Abstimmung mit dem</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>eine max. Längsneigung von 10 % nicht überschreiten. In den vorliegenden Planunterlagen sind keinerlei Aussagen zu den Rampenneigungen sowie Kuppen- und Wannenhalmesser gemacht. Für eine detaillierte Prüfung ist außerdem ein qualifizierter Rampenschnitt erforderlich.</p>	<p><i>Planungsbüro geändert. Ein vermaßter Rampenschnitt wurde als Anlage 1.4.1.1 zum VbB eingefügt.</i></p>
<p><i>Lageplan:</i> Da in der Tiefgarage Radabstellanlagen vorgesehen sind und es sich bei der Planung um eine Großgarage handelt, ist im Rampenbereich ein 1,25 m breiter Bereich für Fußgänger (mit oder ohne Fahrrad) vorzusehen, der baulich oder mittels Markierung von der Fahrgasse des Kfz-Verkehrs getrennt ist. Aufgrund fehlender Ausrundungen sind getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten nicht möglich. Bei Garagen mit niedriger Frequenz (ausschließlich Mitarbeiterstellplätze) kann im Einzelfall eine Trennung über zeitversetzte Richtungsfreigabe (Signalanlage) erfolgen.</p>	<p><i>In der Anlage 1.4, Projektplan Nr. 1.4.1 Ebene 1, wurde entlang der Abfahrtsrampe ein ca. 1,30 m breiter Fußweg eingeplant, der mittels Markierung von der Fahrbahn getrennt werden wird.</i></p>
<p><i>Stellplätze:</i> Die Stützenstellungen entsprechen zum Teil nicht dem neusten Stand der Technik. Demnach sollen die Stützen 75 cm von der Fahrgasse abgesetzt sein, da sie ansonsten beim Ein- und Ausparken in der für die Kurvenfahrt benötigten Fläche stehen. Die Stellplätze am Ende der Fahrgasse müssen nach der GaVO § 4 (3) mindestens 2,75 m breit sein. Stellplätze mit einseitiger baulicher Begrenzung sollten nach der EAR 05 eine Mindestbreite von 2,85 m aufweisen.</p>	<p><i>Der Vorhabenträger möchte an seinem bisherigen Konzept festhalten. Seiner Auffassung nach ist das hier vertretbar, da es sich um eine Tiefgarage nur für Mitarbeiter des Betriebes handelt. Die betreffenden Stützen werden besonders auffällig markiert und es wird auf eine helle Beleuchtung in der Tiefgarage geachtet werden. Die Stellplätze am Ende der Fahrgassen wurden entsprechend der Garagenverordnung verbreitert.</i></p>

Stadtwerke-Versorgungsbetriebe 06.10.2015

Anlage A

Sparte	Lichte Abstände bei		Übliche Überdeckung [m]
	Kreuzungen [m]	Parallelverlegungen [m]	
Strom 1kV (400 V)* 20k 110kV	0,3	0,3	0,6
	0,3	0,4	0,8
	0,5	0,5	1,0 - 1,2
Gas <= DN 200 > DN 200 H	0,3	0,5	0,8 - 1,2
		0,8	
	0,3	0,8	1,0 - 1,2
Wasser <= DN 200 > DN 200	0,3	0,5	1,25 - 1,5
		0,8	
Fernwärme	0,3	1	0,8 - 1,5

* gilt auch für Telekommunikations-, Straßenbeleuchtungs- und Datenkabel

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p><u>Kommunikations- und Informationstechnik</u> Wir stimmen der geplanten Maßnahme unter Einhaltung der folgenden Auflagen zu. Im Baufeld „Gehweg“ sind teilweise erdverlegte CU-FM-Kabel verlegt. Diese sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Beschädigungen sind unverzüglich zu melden.</p> <p><u>Fernwärmeversorgung</u> Wir stimmen der geplanten Maßnahme ohne weitere Auflagen zu. Eine direkte Betroffenheit der Fernwärme liegt nicht vor. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Einwände gegen diese Baumaßnahme.</p>	<p><i>Wird in Abstimmung mit den Stadtwerken so umgesetzt werden. Der Vorhabenträger steht in Kontakt mit den Stadtwerken.</i></p>
Tiefbauamt 02.10.2015	
<p><u>Straßenwesen, Planung</u> Sollten Umbauten an öffentlichen Verkehrsanlagen notwendig sein, sind dazu Regelungen in einem Durchführungsvertrag zu treffen. Entsprechende Textvorlagen können bei Bedarf vom Tiefbauamt geliefert werden.</p>	<p><i>Entsprechende Regelungen bezüglich eventuell notwendig werdender Anpassungs- oder Reparaturmaßnahmen an öffentlichen Verkehrsanlagen werden in den noch abzuschließenden Durchführungsvertrag aufgenommen.</i></p>
<p><u>Stadtentwässerung, Planung</u> Die Arbeiten können erst begonnen werden, wenn der Eigentumsübergang der bisher öffentlichen Kanäle an die Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG vollzogen ist.</p>	<p><i>Über den Eigentumsübergang des bisher öffentlichen Kanales an PI wurde ein Vertrag abgeschlossen. Der Eigentumsübergang erfolgte zum 1.10.2015 an den Vorhabenträger.</i></p>
Umwelt- und Arbeitsschutz 05.10.2015	
<p><u>Natur- und Artenschutz</u></p> <p><u>Begründung Ziff. 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen</u> Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel müsste konkretisiert und auch als Festsetzung übernommen werden: <i>Um Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen zu vermeiden sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (1.Priorität: LED-Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden.</i></p> <p><u>Begründung Ziff. 4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz</u> Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung und die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind noch einzuarbeiten.</p> <p>Nach Aussage des Gutachters ergeben sich keine Anhaltspunkte, die auf eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hindeuten, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind</p>	<p><i>Die Begründung Ziffer 4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend der Anregung Umwelt- und Arbeitsschutz ergänzt und unter Ziffer 1.6.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Festsetzung aufgenommen.</i> <i>„Die Außenbeleuchtung der Freiflächen des Grundstückes ist insektenschonend zu errichten. Es sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen (1.Priorität: LED-Leuchten, 2. Priorität: Natriumniederdrucklampen) mit nach unten gerichteter Abstrahlung zu verwenden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“</i></p> <p><i>Die Ergebnisse wurden unter Ziffer 4.5.4 der Begründung aufgenommen.</i></p> <p><i>Der Gutachter kommt hier zu keiner abschließenden Stellungnahme. Es liegen auch keine vertiefenden Erkenntnisse zu diesem Thema in ähnli-</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>nicht erforderlich. Ausdrücklich offen gelassen wird im Gutachten das Thema Vogelschlag. Hier ist festzuhalten, dass durch die geplanten größeren Glasfassaden und auch die spiegelnden Bereiche das Kollisionsrisiko und somit das Verletzungs- u. Tötungsrisiko für Vögel generell deutlich erhöht ist. Die am Bestandsgebäude angebrachten Vogelsilhouettenaufkleber sind den aktuellen Erkenntnissen nach nicht wirkungsvoll und werden mittlerweile nicht mehr als Vermeidungsmaßnahme anerkannt. Daher müssen gestalterische Vorgaben zur Reduzierung des Vogelschlags (z.B. Vogelschutzglas) aufgenommen und auch entsprechend festgesetzt werden. Die Aufnahme nur als Hinweis (siehe Ziff. 11 Hinweise) ist u.E. nicht ausreichend. Im Bedarfsfall sollten entsprechende Konzepte mit UA abgestimmt werden.</p> <p>Darüber hinaus sollten ebenfalls keine hochglänzenden/spiegelnden Materialien oder Farben an der Außenfassade eingesetzt werden. Wir empfehlen die Verwendung mineralischer Farben, die matter und natürlicher wirken.</p> <p><u>Anpflanzungen und Ansaaten</u> (Ziff. 4.5.3 der Begründung und Ziff. 5.1 ff. Hinweise)</p> <p>Bei den Baumpflanzungen ist die Anzahl noch näher zu definieren. Wir bitten um Ergänzung, nur einheimische Baumarten (Hochstammware) zu verwenden. Zuchtformen wie Pyramiden- oder Kugelformen oder spezielle, widerstandsfähige Züchtungen und Kreuzungen sind aus unserer Sicht abzulehnen. Es ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Herkunftsgebiet 7 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden. Bei Lieferengpässen für das Herkunftsgebiet 7 sind die Pflanzlisten den Lieferangeboten anzupassen oder es ist auf vergleichbare Forstware auszuweichen.</p> <p>Generell empfehlen wir die Anpflanzung von Wildobstbäumen. Dies würde sich ökologisch sehr gut als Verbundelement der Landschaftsschutzgebiete Wettersbacher Wald-Hatzengraben u. Stupfericher Wald-Schönberg, beides ökologisch hochwertige Streuobstwiesengebiete, anbieten. Wildobstbäume benötigen keine Pflegeschnittmaßnahmen und sind kleinfruchtig, bieten der heimischen Fauna eine wichtige Nahrungsgrundlage und bereichern die Landschaft durch den Blühaspekt im Frühjahr.</p> <p>An großkronigen Bäumen empfehlen wir</p>	<p><i>chen Fällen vor. Daher wird nach Abstimmung mit Umwelt- und Arbeitsschutz und der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen, vogelschlagbedingte Ausfälle über ein zweijähriges Monitoring, welches vier Vogelzugphasen beinhalten muss, durch einen ornitologischen Gutachter erheben und bewerten zu lassen, um danach ggfls. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konkret zu erhalten.</i></p> <p><i>Der Untersuchungsumfang (beinhaltet Erfassung von Brutvögeln und Durchzügler, Nahrungskette und Risikoabschätzung Vogelschlag an den Glasfassaden) ist vorab mit Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Dies soll im Durchführungsvertrag geregelt werden.</i></p> <p><i>Die Begründung (Seite 9, Ziffer 4.5.4 und die Hinweise (Ziffer 11 Vogelschlag) werden entsprechend ergänzt.</i></p> <p><i>Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Insoweit bleibt es dem Vorhabenträger überlassen im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht Begrünungsmaßnahmen wie in der Anlage 1.4, Projektplan Nr. 1.4.2 Grundriss Ebene 2 dargestellt, zu pflanzen. Die Anregung zu der Pflanzenauswahl wurde in die Hinweise unter Ziffer 5.2 Artempfehlung für Bäume und Ziffer 5.3 Artempfehlung Dachbegrünung aufgenommen.</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>vornehmlich Arten des benachbarten Stupfericher Waldes:</p> <p>Großkronig</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) ○ Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) ○ Gewöhnliche Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) ○ Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) ○ Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>) ○ Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) ○ Feld-Ulme (<i>Ulmus minor</i>) <p>Mittelkronig</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>) ○ Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) ○ Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>) <p>Sträucher</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) ○ Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) ○ Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) ○ Gewöhnliche Hasel (<i>Corylus avellana</i>) ○ Gewöhnliches Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) <p>Auch bei Ansaaten (Wiese oder Dachbegrünung) ist zertifiziertes Pflanz- und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des speziellen Standortes zu verwenden.</p> <p>Wir bitten darum, den Begrünungsplan vorab ebenfalls mit UA abzustimmen.</p>	<p><i>Ziffer 5.1 der Hinweise wurde wie folgt geändert: „ Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen, der vor Bauantragstellung mit dem Gartenbauamt und Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen ist.“</i></p>
<p>Bodenschutz/Altlasten</p> <p>Im Bereich der Erweiterungsfläche sind anthropogene Auffüllungen bekannt. Im Zug der Neubebauung ist das anfallende Aushubmaterial zu untersuchen und abfallrechtlich einzustufen (bitte in Ziff. 3.5.1 der Begründung und den Hinweisen Ziff. 7 ergänzen).</p> <p>Die zusätzliche Neuversiegelung ist als Eingriff in das Schutzgut Boden und den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen auszugleichen.</p> <p>Wasser</p> <p>Keine Bedenken bzw. Anmerkungen</p>	<p><i>Die Begründung, Ziffer 3.5.1 und die Hinweise Ziffer 7 wurden entsprechend der Anregung UA geändert bzw. ergänzt.</i></p>
<p>Immissionen/Lärm</p> <p>Auf das Plangebiet wirken die Immissionen der</p>	

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>Landesstraße L 623 und die Bundesautobahn 8 ein. Die im Textentwurf unter Ziff. 3.5.2 angegebenen Beurteilungspegel korrelieren mit denen aus der aktuellen Lärmkartierung 2014.</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Wegen den teilweise erhöhten Beurteilungspegeln, muss jedoch im Plangebiet mit Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden.</p>	<p><i>Es erfolgte ein ergänzender Hinweis in der Begründung unter Ziffer 3.5.2 Immissionen. Siehe hierzu auch die Antwort zu ZJD-Immissionsschutz- und Arbeitsschutzbehörde.</i></p>
<p>Stadtklima /Klimawandel /Luftreinhaltung</p> <p>Aus klimatischer Sicht bestehen bzgl. des Vorhabens keine Bedenken. Zwar besitzt die zu bebauende Fläche ein hohes Kaltluftpotential (700 - 1.400 m³/s), jedoch ist nicht davon auszugehen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der bioklimatischen Belastungssituation im westlich gelegenen Siedlungsgebiet verursacht wird. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung, begrünter Innenhof, Anpflanzung von Bäumen) sind aus klimatischer Sicht durchweg positiv zu beurteilen. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass durch die Verwendung von hellen Oberflächen auf ebenerdig versiegelten Flächen oder Fassaden die Reflexion der Sonnenstrahlung (Albedo) erhöht werden kann, so dass diese stärker zurückstrahlen und damit insgesamt weniger Wärmeenergie aufnehmen. Hinsichtlich der Luftqualität bestehen keine Bedenken.</p> <p>Klimaschutz</p> <p>Wie üblich sollte auf den Vorhabenträger dahingehend eingewirkt werden, dass ein Energieniveau über den gesetzlichen Mindestanforderungen der EnEV hinaus realisiert wird. Wir empfehlen die Erstellung eines Energiekonzepts, dass auch den Einbezug erneuerbarer Energien prüft.</p>	<p><i>Die Ergänzungen des UA wurden in die Begründung unter Ziffer 5 eingefügt.</i></p> <p><i>Der Vorhabenträger wird den Neubau entsprechend den Vorgaben der Enef 2016 errichten. Er prüft zudem eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bestandsgebäudes zu errichten.</i></p>
ZJD-Natur- und Bodenschutzbehörde 9.10.2015	
<p><u>Eingriffsausgleich</u></p> <p>Hierzu ist erübrigt sich eine Stellungnahme der UNB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von weniger als 20.000 m² und im Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Ein Ausgleich für durch die Planänderung bewirkte Eingriffe bedarf es aufgrund der baurechtlichen Regelungen nicht. Was frühere und von der Planung betroffene Ausgleichsfläche anbelangt, so wurden diese laut den Unterlagen funktionsfähig an andere Stelle im Gebiet verlagert und ist mittels städtebaulichem Vertrag gesichert.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wurde an das BOA mit der Bitte um Beachtung im Bauantragsverfahren übersendet.</i></p> <p><i>Die Regelung zu den Ausgleichsflächen wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p><u>Artenschutz</u> Im Verfahren ist zu beleuchten und Artenbelange dahingehend zu betrachten, ob die in der Planung vorgesehenen oder für deren Umsetzung erforderlichen Maßnahmen oder Veränderungen keine Konfliktlage generieren, die wegen entgegenstehender artenschutzrechtlicher Verbote das Versagen einer Baugenehmigung auf Zulassungsebene voraussichtlich zur Folge hätte. Denn bei einer solchen Konfliktlage wäre ein BPlan -ganz oder teilweise- nicht vollzugsfähig, nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB u. unwirksam. Die „Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG“ vom 26.08.2015 des Fachbüros Beck erscheint uns ausreichend erleuchtend, um von einer Planung ausgehen zu können, der nach aktuellem Erkenntnisstand artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht entgegen stehen, <u>so denn den im Fachgutachten enthaltenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei der Verwirklichung der Planung entsprechend Rechnung getragen wird.</u></p> <p>Einschränkend zu vorstehend grundsätzlich ausgeführtem ist indessen anzumerken, gewisse Unschärfen bestehen aktuell zur Thematik „Vogelschlagrisiko“. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeiten wurde diese Fragestellung, ob bzw. ggfs. unter welchen Konstellationen signifikant erhöhte (=über das in der Natur durch Prädatoren, Witterung etc. normale hinausgehende) Ausfälle der Avi-Fauna in Folge Kollision mit Glasfassaden oder spiegelnden Bereichen anzunehmen sind, leider nicht tiefgängig aufbereitet und abgearbeitet.</p> <p>Der Gutachter verweist deshalb richtigerweise darauf, dieses Thematik wäre noch näher zu prüfen, zugleich geht er aber davon aus –wie auch UAÖ in seiner Stellungnahme an das StPIA vom 05.10.2015- die Problematik ist bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Verwendung geeigneter Gläser, Verzicht auf hochglänzende oder spiegelnde Materialien, etc. p.p.) dergestalt beherrschbar, dass die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Verletzungs- oder Tötungsverbot) dann vermieden werden kann.</p> <p>Den fachlichen Einschätzungen folgend gehen wir davon aus, solche Konfliktlagen lassen sich auf der Ebene der vertiefenden Vorhabensprüfung im Baugenehmigungsverfahren mittels ent-</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Siehe Festsetzung Ziffer I.6.1 zu den empfohlenen Lampen für die Außenanlagen, Hinweise zum Thema Vogelschlag und Durchführungsvertrag zum Thema Monitoring.</i></p> <p><i>Der Gutachter kommt hier in der tat zu keiner abschließenden Stellungnahme. Es liegen auch keine vertiefenden Erkenntnisse zu diesem Thema in ähnlichen Fällen vor. Daher wird nach Abstimmung mit Umwelt- und Arbeitsschutz und der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen, vogelschlagbedingte Ausfälle über ein zweijähriges Monitoring, welches vier Vogelzugphasen beinhalten muss, durch einen ornitologischen Gutachter erheben und bewerten zu lassen, um danach ggfls. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konkret zu erhalten.</i></p> <p><i>Der Untersuchungsumfang (beinhaltet Erfassung von Brutvögeln und Durchzügler, Nahrungskette und Risikoabschätzung Vogelschlag an den Glasfassaden) ist vorab mit Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen. Dies wird im Durchfüh-</i></p>

Stellungnahme städtische Ämter	Prüfergebnis Vorhabenträger
<p>sprechender Vermeidungsmaßnahmen hinreichend bewältigen.</p>	<p><i>rungsvertrag geregelt.</i></p> <p><i>Die Begründung (Seite 9, Ziffer 4.5.4 und die Hinweise (Ziffer 11) wurden entsprechend ergänzt.</i></p>
ZJD-Immissionschutz- und Arbeitsschutzbehörde 8.10.2015	
<p>Wegen der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung mit Verkehrslärm, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, sollte im weiteren Verfahren aufgezeigt werden, ob bzw. wie die vorgesehene gewerbliche Nutzung mit den Belastungen vereinbar ist und ob aktive oder passive Schutzmaßnahmen benötigt werden.</p> <p>Ferner sollte der Vollständigkeit halber auch erwähnt werden, ob die Planung Immissionsauswirkungen in der Umgebung (z. B. Verkehr, Gewerbelärm) verursacht.</p>	<p><i>Die Reduzierung der Belastung durch Verkehrslärm wird durch bauliche Maßnahmen erreicht. Die Erfahrungswerte des Vorhabenträgers aus den Bestandsgebäuden zeigen, dass durch den Einsatz passiver Schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster LK₃) eine deutliche Pegelminderung erreicht wird und die Belastungen mit der geplanten Nutzung vereinbar sind.</i></p> <p><i>Aufgrund der geplanten Nutzungen (Büro / Verwaltung / Schulung / Entwicklung / etc.) verursacht das Vorhaben keine relevanten Immissionsauswirkungen in der Umgebung. Eine Zunahme im Bereich Logistik (Lieferverkehr, etc.) ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) will der Vorhabenträger durch ein Zuschussprogramm (Job-Ticket ÖPNV-Angebote) in Verbindung mit „Job-Rad“-Angeboten entgegenwirken.</i></p>
ZJD-Abfallrechts- und Altlastenbehörde 8.10.2015	
<p>Aus Sicht der unteren Abfallrechts- und Altlastenbehörde sind die Hinweise des Umwelt- und Arbeitsschutzes hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen anthropogenen Auffüllungen unbedingt zu beachten.</p>	<p><i>Siehe Stellungnahme zu UA und die Ergänzungen im VbB Begründung Ziff- 3.5.1 und Hinweise Ziff. 7 (Erdaushub / Auffüllungen).</i></p>