

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

Entwurf

Vorhabenträger:

Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

Planverfasser:

SPA Architekten Stadtplaner Ingenieure
Bahnhofstrasse 40 D-75305 Neuenbürg
Fon 07082-4915-1 Fax 07082-4915-20
E-Mail schmid@spa-architekten.com

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz.....	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Belastungen.....	5
3.5.1	Altlasten / Bodenschutz	5
3.5.2	Immissionen	5
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.	Erschließung.....	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Geh- und Radwege.....	7
4.3.5	Ver- und Entsorgung	7
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen	8
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz	8
5.	Umweltbericht, Stadtklima, Klimaschutz	11
6.	Sozialverträglichkeit	11
7.	Statistik	11
7.1	Flächenbilanz.....	11
7.2	Geplante Bebauung	11
7.3	Bodenversiegelung	12
8.	Kosten	12
9.	Durchführung	12
B.	Hinweise (beigefügt)	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
3.	Niederschlagswasser	13
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	14
5.	Baumschutz und Begrünung	15
5.1	Begrünung.....	15
5.2	Artenempfehlungen für Bäume.....	15
5.3	Artenempfehlung Dachbegrünung.....	15
6.	Altlasten	16
7.	Erdaushub / Auffüllungen.....	16

8.	Private Leitungen.....	16
9.	Barrierefreies Bauen	16
10.	Erneuerbare Energien	16
11.	Vogelschlag	16
C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	17
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	17
2.	Art der baulichen Nutzung	17
3.	Maß der baulichen Nutzung	18
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	18
4.1	Abweichende Bauweise	18
5.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	18
6.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	18
6.1	Minimierung der Lichtimmission	18
II.	Örtliche Bauvorschriften	19
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	19
1.1	Dächer	
2.	Werbeanlagen und Automaten	19
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	19
3.1	Vorgärten	19
4.	Außenantennen.....	19
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	19
III.	Sonstige Festsetzungen	20
IV.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen.....	20
V.	Zeichnerische Festsetzungen – Deckblatt und Planzeichnung	21
V.1	VbB zeichnerischer Teil - Deckblatt	21
V.2	VbB zeichnerischer Teil - Planzeichnung.....	22
	Unterschriften	23
	Anlagen x.....	24
1.	Vorhaben- und Erschließungsplan	24
1.1	Übersichtsplan (1.1.1 und 1.1.2).....	24
1.2	Lageplan.....	24
1.3	Bestandspläne	24
1.3.1	BPL 001 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen	24
1.3.2	BPL 002 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen	24
1.4	Projektpläne (1.4.1 bis 1.4.8)	24
1.5	Stellplatzberechnung für PKW und Fahrräder (1.5.1 bis 1.5.6).....	24
1.6	Fachgutachten.....	24
1.6.1	Begutachtung von Ausgleichsflächen (Fachgutachten Büro Finke S.1 - S.7)	24
1.6.2	Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG	24
	(Fachgutachten Büro Beck S.1- S.6.)	

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Mit dem vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe – Stupferich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Firmengebäudes geschaffen werden.

Der aus einer expansiven Unternehmensentwicklung resultierende Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen und Flächen erfordert eine kurzfristige Realisierung einer baulichen Erweiterung am Standort Karlsruhe. Zur Standortsicherung hat das Unternehmen (Vorhabenträger) im Jahr 2010 die an den Bestand anschließenden Erweiterungsflächen von der Stadt Karlsruhe erworben.

Im Hinblick auf die Möglichkeit, die geplante Erweiterung direkt an das bestehende Verwaltungsgebäude anzubauen, wurde im Einvernehmen mit der Stadt Karlsruhe eine technische Lösung erarbeitet, die das behindernde Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich machte.

Durch den Umbau und die Übernahme des öffentlichen Staukanals durch den Vorhabenträger konnte ein direkt an den Bestand anschließendes Baufeld geschaffen werden.

Nach dem Entfall des Fahr- und Leitungsrechtes wurde für das geplante Bauvorhaben eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Dies soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) ist der Geltungsbereich der 1. Änderung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ vom 23.04.1999. Dieser wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,55 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Stupferich im Gewann „An der Ochsenstraße“, westlich der Trasse der Bundesautobahn A8.

Es liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Ochsenstraße“.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der Hügelizeone des westlichen Pfinzgaus auf einem nach Süd-Westen leicht geneigten Gelände.

Aufgrund seiner Höhenlage zwischen 270 m und 276 m ü. NN. liegt das Gelände landschaftlich stark exponiert. Bis zum Beginn der Autobahnverlegung wurde es ackerbaulich genutzt und diente dann überwiegend als Auffüllfläche und Erddeponie.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die Fläche liegt im Bereich des Bebauungsplanes „An der Ochsenstraße“. Der Bebauungsplan weist dort als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet aus.

Das im Bebauungsplan ausgewiesene Baufenster im nord-westlichen Teil ist mit einem Verwaltungs-, Entwicklungs- und Produktionsgebäude bebaut.

Im süd-östlichen Teil des Bebauungsplanes befindet sich ein zweites ausgewiesenes Baufeld. Die Baufenster sind durch eine Infrastrukturtrasse getrennt. Im dortigen Bereich ist für einen öffentlichen Regenwasser-Stauraumkanal ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Karlsruhe eingetragen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 623 und die Straße „Auf der Römerstraße“.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen (Flst.-Nr. 95113) befinden sich im Eigentum der
Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

3.5 Belastungen

Die auf die bisherigen Grundstücke Flst.-Nr. 95115 und Flst.Nr. 95113 eingetragene Baulast ist gemäß der neuen Grundstückssituation anzupassen.

3.5.1 Altlasten / Bodenschutz

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind anthropogene Auffüllungen bekannt. Im Zug der Neubebauung ist das anfallende Aushubmaterial zu untersuchen und abfallrechtlich einzustufen.

3.5.2 Immissionen

Auf das Gebiet wirken die Lärm- und Schadstoffimmissionen der tangierenden Landesstraßen und der Bundesautobahn A8. Die gemäß Planfeststellungsbeschluss realisierten Schallschutzmaßnahmen und die für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsmengen ergeben für das ausgewiesene Gewerbegebiet einen

Beurteilungspegel - je nach Standort – zwischen 61,2 dB(A) und 67,7 dB(A) tags und zwischen 55,0 dB(A) und 59,8 dB(A) nachts. Die Beurteilungspegel korrelieren mit denen aus der aktuellen Lärmkartierung 2014.

Wegen den teilweise erhöhten Beurteilungspegeln, muss jedoch im Plangebiet mit Lärmbeeinträchtigungen gerechnet werden.

Messungen zu Luftschadstoffbelastungen ergaben für das Plangebiet „geringe Belastungswerte“.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet dient der gewerblichen Nutzung.

Im Plangebiet beabsichtigt der Eigentümer die bauliche Erweiterung durch ein Entwicklungsgebäude im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung.

Durch die geplante Übernahme des öffentlichen Staukanals durch den Vorhabenträger wird das zwischen den Baufenstern auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verlaufende Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich. Die Umnutzung und der Umbau des Staukanals DN 2200 wurde mit der Stadt Karlsruhe / Stadtentwässerung abgestimmt und technisch genehmigt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl, Baulinien, Baugrenzen und durch die Wandhöhe (WH), sowie durch die Dachform (FD) festgelegt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes wird die zulässige Bebauung im Plangebiet durch eine zwingend festgeschriebene Wandhöhe (WH) von 11,0 m zur privaten Erschließungsstraße festgeschrieben.

Die Lage ist durch die 3,0 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verlaufende Baulinie festgelegt.

Ab der, in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Baulinie verlaufende Baugrenze, ist die zulässige Wandhöhe (WH) auf max. 15 m begrenzt.

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

4.3. Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist an das städtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Haltepunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den Individualverkehr erfolgt über die L623, die Straße „Auf der Römerstraße“ und die parallel verlaufende private Erschließungsstraße. Großräumig ist das Gewerbegebiet über die Bundesautobahn A8 und die Landesstraßen L623 und L629 erschlossen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Entlang der privaten Erschließungsstraße sind private Stellplätze vorgesehen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Das Plangebiet wird über das vorhandenen Fuß- und Radwegenetz erschlossen.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Wärme

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist durch bestehende Infrastrukturnetze gewährleistet.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über vorhandene, im Trennsystem ausgeführte Entwässerungskanäle. Durch Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,3 m über Gehweg-Hinterkante ist die Entwässerung ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nicht bzw. nur über Hebeanlagen entwässert werden. Der Schmutzwasser-Anschluss erfolgt an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Das Regenwasser wird über den vorhandenen Staukanal in ein öffentliches Reduktionsbecken abgeleitet.

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen, Minimierungsmaßnahmen

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

Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen wie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, Baumpflanzungen und Dachbegrünung festgesetzt.

4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um ausgehend von der aktuellen Situation mögliche artenrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Untersuchungsergebnisse und Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen

Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten (s. § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG) sind aufgrund der beschriebenen Biotopstrukturen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen bei den Tieren sind im vorliegenden Fall vor allem die Vögel zu betrachten.

Sowohl für Amphibien als auch für Reptilien (Eidechsen und Schlangen) sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden, sodass diese beiden Artengruppen im Folgenden unberücksichtigt bleiben.

Die Wiese ist grundsätzlich als Jagdgebiet und Transferstrecke für Fledermäuse aus den angrenzenden Siedlungen geeignet. Die häufige Mahd der Wiese mindert jedoch die Wahrscheinlichkeit eines hohen Insektenangebotes, sodass die Wiese nicht als essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse angesehen werden kann (s. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG), zumal im Süden angrenzend weitere große, vergleichbare Wiesenflächen erhalten bleiben (siehe hierzu auch Abb. 1, Anlage 1.6.2, Seite 2) und somit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Für nach § 44 BNatSchG geschützte Kleinsäuger (z.B. Haselmaus) ist das Gelände ungeeignet.

Artenschutzrechtlich relevante Tag- und/oder Nachtfalter sind ebenfalls mangels geeigneter Strukturen oder Fehlens notwendiger Futterpflanzen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Auch mit anderen nach § 44 BNatSchG geschützten Insekten (z.B. Käfern, Heuschrecken oder Libellen) ist hier nicht zu rechnen.

Für Vögel sind grundsätzlich Strukturen für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden. Die jungen Sträucher und Bäume bieten jedoch weder Gehölz brütenden Arten (Nestbauern) noch Höhlen bewohnenden Arten (Höhlenbrütern) geeignete Strukturen. Auch für Feldbrüter ist die häufig gemähte Wiese als Fortpflanzungsstätte ungeeignet.

Als Jagdgebiet für Greifvögel wie den Rot-Milan und den Turmfalke (beide konnten am Untersuchungstag gesichtet werden) hat die gesamte Wiese südöstlich der PI-Gebäude eine Funktion. So konnte ein Turmfalke auf dem Firmenlogo an der südlichen Häuserfassade (s. Abb. 2 und 3, Anlage 1.6.2, Seite 3 und 4) beobachtet werden. Nach Information des Gärtners der Firma sitzt der Turmfalke häufig dort oben, was umfangreiche Kotspuren an den Leuchtbuchstaben belegen. Diese Position wird von ihm als Jagd-Ansitz genutzt. Essentiell ist dieser Standort jedoch nicht, da die Häuserfassade und die Umgebung noch weitere Möglichkeiten bieten. Eine Brut findet dort definitiv nicht statt; ein Nest wurde dort weder aktuell noch früher gesichtet.

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

Am 25. August 2015 wurde das Gelände des Bauabschnitts 1 (BA 1) durch einen sachverständigen Biologen gründlich begangen. Dabei wurde nach artenschutzrechtlich relevanten Strukturen und nach Arten gesucht.

Die häufig gemähte Wiese bietet den meisten artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wie Vögel, Fledermäuse, bestimmte Kleinsäuger, Tag- und Nachtfalter sowie Amphibien und Reptilien keine geeigneten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Als Nahrungsbeschaffungsgebiet für Fledermäuse haben sie keine essentielle Bedeutung; von den Vögel nutzen vor allem zwei Greifvogelarten (Rotmilan und Turmfalke) das Gelände zur Jagd, wobei der Turmfalke das Firmenlogo auf der Südseite des Gebäudes als Ansitz nutzt; der Rotmilan sitzt häufig auf dem Zaun an der Straße (Auf der Römerstraße).

Die Bäume und Sträucher, die auf dem Bauabschnitt 1 vorhanden sind, sind wegen ihres geringen Alters und der damit verbundenen dünnen Stämme nicht als Höhlenbäume geeignet. Nester konnten in den Bäumen nicht gesichtet werden. Damit fallen die Gehölze als Fortpflanzungsstätten aus. Auch die Wiese bietet für Vögel keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Als Nahrungshabitat spielt die Wiese allerdings wohl für Greifvögel eine Rolle. Das Gebiet des Bauabschnitt 1 ist jedoch im Verhältnis zur verbleibenden Wiesenfläche klein; das heißt, dass die Vögel auch nach dem Eingriff ausreichend Jagdhabitats vorfinden. Eine baubedingte Beunruhigung ab Herbst 2015 dürfte nicht zu signifikanten Änderungen im Nahrungsangebot und im Verhalten bei der Nahrungsbeschaffung führen.

Ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG wird wie folgt beurteilt.

Fang, Verletzung und Tötung von Tieren (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG): Eine Erfüllung des Verletzungs- und Tötungs-Tatbestandes tritt baubedingt (Beginn der Erdarbeiten, Bauzeitbeginn ist Herbst 2015 und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln) für artenschutzrechtlich relevante Tierarten nicht ein.

Die Frage nach einer signifikanten Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos von Tieren kann in dieser ersten Abschätzung nicht abschließend geklärt werden. Gegebenenfalls sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Fassadengestaltung, Verwendung geeigneter Gläser, Verzicht auf hochglänzende oder spiegelnde Materialien) im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen, so dass die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Verletzung- oder Tötungsverbot) dann vermieden werden kann.

Um infolge der beabsichtigten Fassadenstrukturen des Gebäudes Verletzungs- und Tötungsrisiken von Tieren dauerhaft auszuschließen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu angemessenen und verhältnismäßigen Monitoringmaßnahmen sowohl am Bestandsgebäude als auch am Neubau nach dessen Errichtung, um ggf. die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen erkennen zu können und derartige Maßnahmen nachträglich ergreifen und durchsetzen zu können.

Erhebliche Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG): Keine der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wird während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten durch das Bauvorhaben erheblich gestört.

Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG): Wie oben beschrieben werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Umsetzung des Bauvorhabens entnommen, beschädigt oder zerstört. Auch Nahrungs- und/oder andere essentielle Teilhabitate werden nicht so erheblich beschädigt oder zerstört, dass dadurch die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfällt. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt auch ohne vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gewahrt. Das Aufstellen eines Ansitz-Balkens für Greifvögel auf dem südlichen Wiesenabschnitt ist zwar nicht zwingend erforderlich, würde aber für diese Vogelgruppe die ökologische Funktion im Vergleich zu heute verbessern.

Eine erste Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange ergab, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 bis 4 BNatSchG nicht erfüllt sind und das Vorhaben damit aus gutachterlicher Sicht mit dem jetzigen Kenntnisstand zulässig ist.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Siehe Anlagen: Fachgutachten Büro Beck vom 26.08.2015 – Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 NatSchG (Anlage 1.6.2).

5. Umweltbericht, Stadtklima, Klimaschutz

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. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

Aus klimatischer Sicht bestehen bezüglich 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.

6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit die folgenden Aspekte berücksichtigt: Das Vorhaben ist barrierefrei konzipiert und hat kurze Verbindungen zu den ÖPNV-Anschlüssen.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	0,43 ha	78,18%
Verkehrsflächen	ca.	0,02 ha	3,64%
Grünflächen	ca.	0,10 ha	18,18%
Ausgleichsflächen	ca.	0,00 ha	0,00%
	ca.	0,00 ha	0,00%
Gesamt	ca.	0,55 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

Projekt: Neubau	Anzahl	Bruttogeschossfläche	
Entwicklungsgebäude (Erweiterung)	1	ca.	10000 m ²
Gesamt	1	ca.	10000 m ²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	0,55	ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,07	ha	12,73%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,44	ha	80,00%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind wasserdurchlässige Beläge für Wege und Durchfahrten vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*

8. Kosten

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten einschließlich der Erschließungsanlagen übernimmt der Vorhabenträger. Der Stadt Karlsruhe entstehen keine Kosten.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

¹ Die maximal zulässige versiegelte Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen, der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80 % der Grundstücksfläche) der Baugrundstücke sowie allen anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen des Vorhabenträgers selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen.

Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenspflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

5. Baumschutz und Begrünung

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

5.1 Begrünung

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen. Dieser ist vor der Bauantragsstellung mit dem Gartenbauamt und dem Umwelt- und Arbeitsschutz abzustimmen.

5.2 Artempfehlungen für Bäume

Artenempfehlung großkronige Laubbäume

Großkronig

- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feld-Ulme (*Ulmus minor*)

Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume

Mittelkronig

- Wildbirne (*Pyrus pyraster*)
- Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)

Sträucher

- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

5.3 Artenempfehlung Dachbegrünung

Für die Begrünung ist zertifiziertes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 LUBW unter Berücksichtigung des Naturraumes und des Standorts zu verwenden.

6. Altlasten

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

7. Erdaushub / Auffüllungen

Im Bereich der Erweiterungsfläche sind anthropogene Auffüllungen bekannt. Im Zug der Neubebauung ist das anfallende Aushubmaterial zu untersuchen und abfallrechtlich einzustufen.

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremdbemengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

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

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

11. Vogelschlag

Verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden sind nicht zugelassen um ein erhöhtes Risiko von Vogelschlag zu vermeiden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

C. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus textlichen und zeichnerischen 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 20.11.2014 (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), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der Ziffern 2 bis 6 und der Planzeichnung (C.V.) sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes (siehe Anlagen 1.1 bis 1.6) ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Zulässig sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1.BauNVO.

Nicht zulässig sind

- Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO.
- Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Grundflächenzahl, Baulinien, Baugrenzen und durch die Wandhöhe (WH), sowie durch die Dachform (FD) festgelegt.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines einheitlichen und geschlossenen Erscheinungsbildes wird die zulässige Bebauung im Plangebiet durch eine zwingend festgeschriebene Wandhöhe (WH) von 11,0 m zur privaten Erschließungsstraße festgeschrieben. Die Lage ist durch die 3,0 m parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze verlaufende Baulinie festgelegt.

Ab der, in einem Abstand von 3,0 m parallel zur Baulinie verlaufende Baugrenze, ist die zulässige Wandhöhe (WH) auf max. 15 m begrenzt.

Dabei gilt als Wandhöhe (WH) das Maß ab der festgelegten Bezugshöhe (BZH) 273,20 ü.NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bis zum oberen Abschluss der Wand) entsprechend dem Systemschnitt im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Als Dachform sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

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.

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 gehen.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

6.1 Minimierung der Lichtimmission (Fledermäuse, Insekten).

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 Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.“

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. Siehe Ziffer I.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Werbeanlagen und Automaten

Gewerbegebiet:

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1,5 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Sie sind vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Verwendung von Schotter, Kies und ähnlichen Materialien ist nicht zulässig.

4. Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Satellitenantenne zulässig.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen)

Der Bebauungsplan der Stadt Karlsruhe „An der Ochsenstraße“ Nr. 716 B , in Kraft getreten am 23.04.1999, wird in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Die Anlagen 1 (1.1 – 1.6) – Vorhaben- und Erschließungsplan – sind bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

IV. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Gemäß Bebauungsplan Nr.716 B (Bebauungsplan „An der Ochsenstraße“) und der städtebaulichen Vereinbarung vom 09.09.2011 ist auf den hier im zeichnerischen Teil festgesetzten Ausgleichsflächen A2 und A3 folgendes anzulegen und zu unterhalten:

Siehe Nr. 1.7.2 Ausgleichsmaßnahmen im Textteil zum Bebauungsplan Nr.716 B (Bebauungsplan „An der Ochsenstraße“).

Siehe auch:

Fachgutachten Büro Finke vom 20.08.2015 – Begutachtung Ausgleichsflächen (Anlage 1.6.1)

und




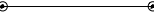






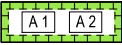
Bestandspläne / Bebauungsplan von 23.04.1999

(Anlage 1.3.1 / BPL 001)

(Anlage 1.3.2 / BPL 002)

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet
a	Abweichende Bauweise
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
FD	Flachdach
WH 15,0 m	Wandhöhe als Höchstgrenze
WH 11,0 m	Wandhöhe, zwingend
	Baulinie
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Grundstücksgrenze
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen
	Entfallende Bäume
	Entfallendes Fahr- und Leitungsrecht
	Entfallende PKW-Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (0,55 ha)
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur u. Landschaft (Aktualisierte Grenze Ausgleichsfläche)

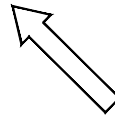
Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Stupferich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



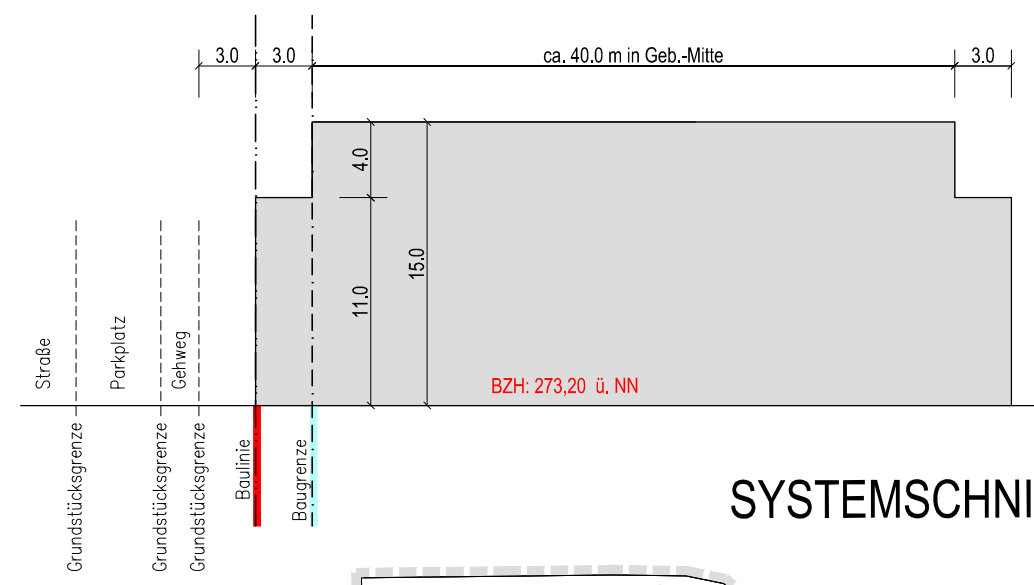
M 1:1000

ENTWURF

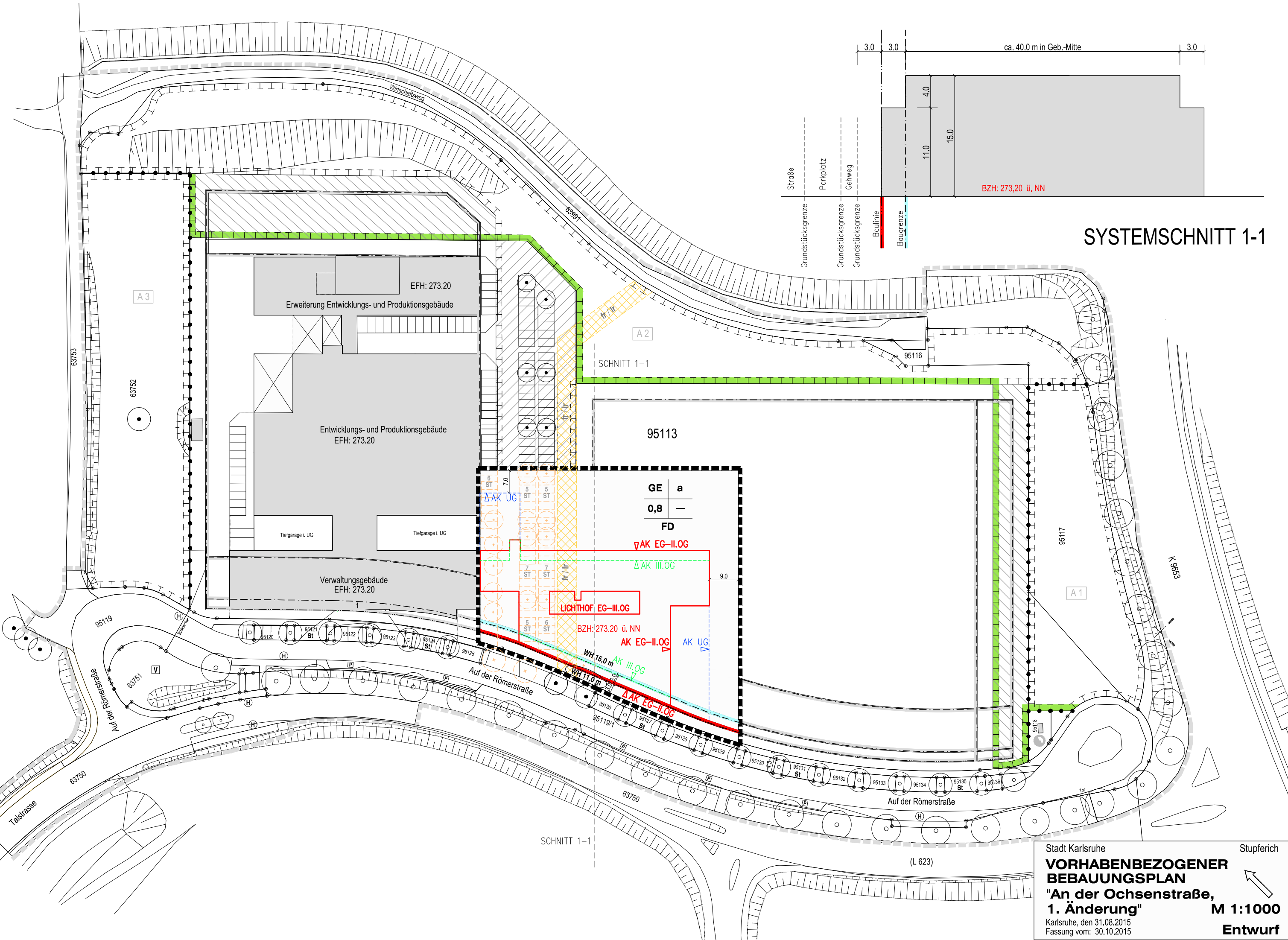
Verfahrensträger: Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

Planverfasser: SPA Architekten-Stadtplaner-Ingenieure
Bahnhofstrasse 40
75305 Neuenbürg


Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 30.10.2015



SYSTEMSCHNITT 1-1



Stadt Karlsruhe
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"An der Ochsenstraße, 1. Änderung"
 Karlsruhe, den 31.08.2015
 Fassung vom: 30.10.2015

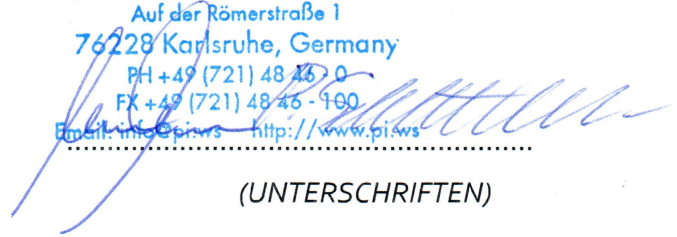
Stupferich

M 1:1000
Entwurf

Unterschriften

Vorhabenträger:

Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

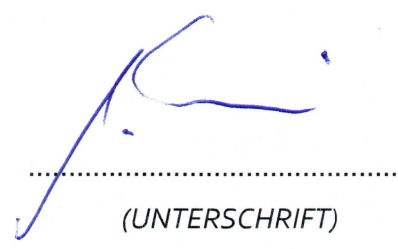
Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe, Germany
PH +49 (721) 48 46 0
FX +49 (721) 48 46 900
Email: info@pi-aws.com http://www.pi-aws.com



(UNTERSCHRIFTEN)

Planverfasser:

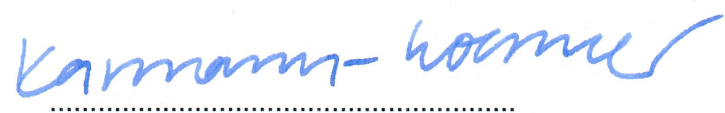
SPA Architekten Stadtplaner Ingenieure
Bahnhofstrasse 40 D-75305 Neuenbürg
Fon 07082-4915-1 Fax 07082-4915-20
E-Mail schmid@spa-architekten.com



(UNTERSCHRIFT)

Stadtplanungsamt Karlsruhe:

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner
Leiterin des Stadtplanungsamtes
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe



Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den 31.08.2015

Fassung vom 30.10.2015

Anlagen

- 1. Vorhaben- und Erschließungsplan**
- 1.1 Übersichtsplan (1.1.1 und 1.1.2)**
- 1.2 Lageplan**
- 1.3 Bestandspläne**
- 1.3.1 BPL 001 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen**
- 1.3.2 BPL 002 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen**
(mit Darstellung des Ausgleichsflächentauschs gemäß der städtebaulichen
Vereinbarung vom 09.09.2011)
- 1.4 Projektpläne (1.4.1 bis 1.4.8)**
- 1.5 Stellplatzberechnung für PKW und Fahrräder (1.5.1 bis 1.5.6)**
- 1.6 Fachgutachten**
 - 1.6.1 Begutachtung von Ausgleichsflächen**
(Fachgutachten Büro Finke -Seiten S.1 - S.7)
 - 1.6.2 Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG**
(Fachgutachten Büro Beck -Seiten S.1 - S.6)