

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>23. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben und Erschließungsplan) "An der Ochsenstraße, 1. Änderung", Karlsruhe-Stupferich: Satzungsbeschluss</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.04.2016	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>genehmigt</b>
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

#### Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 13.04.2016		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

### Vorbemerkung:

Der im Gewerbegebiet „An der Ochsenstraße“ in Karlsruhe-Stupferich ansässige Vorhabenträger beabsichtigt, seinen Standort zu erweitern. Der Vorhabenträger hat deshalb die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Karlsruhe nach § 12 BauGB beantragt. Er beabsichtigt, das bereits vorhandene Gebäude „Auf der Römerstr. 1“ in südöstlicher Richtung um einen Anbau zu erweitern. Die zukünftigen Bauflächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das 0,55 ha große Plangebiet liegt in Karlsruhe-Stupferich im Gewann „An der Ochsenstraße“, südwestlich der Trasse der Bundesautobahn A8. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebiets ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird. Das Plangebiet liegt in der Hügelizeone des westlichen Pfingzgaus auf einem nach Süd-Westen abfallenden Gelände. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gewerbliche Fläche dargestellt.

Das bereits vorhandene Gebäude des Vorhabenträgers beherbergt Verwaltungs-, Entwicklungs- und Produktionsnutzungen. Der geltende Bebauungsplan Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ vom 23. April 1999 ist in zwei Baufenster gegliedert. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets liegt der vorhandene Bestand. Das südöstliche Baufeld ist noch unbebaut. Beide Baufenster sind durch eine Infrastrukturtrasse voneinander getrennt. In diesem Bereich ist für einen öffentlichen Regenwasser-Stauraumkanal ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Karlsruhe eingetragen.

Der Bebauungsplan Nr. 716 setzt ein Gewerbegebiet mit zwei Baufenstern mit dem Ziel fest, an der Ortseinfahrt Palmbach ein einheitliches und geschlossenes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Deshalb wurde die Wandhöhe entlang der Erschließungsstraße auf 11 m festgesetzt. Im Anschluss daran wurden Wandhöhen von 15 m und für das übrige Baufenster G1 von 7,5 m Höhe festgesetzt. Der vom Vorhabenträger geplante Erweiterungsbau ließe sich auf Basis des bisherigen Planungsrechts nur im Wege der Erteilung von Befreiungen realisieren, die die Grundzüge der bisherigen Planung berühren würden und deshalb abzulehnen sind. Um das Vorhaben in seiner geplanten Gestalt realisieren zu können, ist deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, der den bisherigen Bebauungsplan im zukünftigen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

### Planungskonzept

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen weiterhin der gewerblichen Nutzung dienen. Der Vorhabenträger beabsichtigt die bauliche Erweiterung des Bestandes um ein Entwicklungsgebäude mit direktem Anschluss an die Bestandsbebauung. Der öffentliche Regenwasser-Staukanal wurde vom Vorhabenträger in seine Unterhaltungslast übernommen. Dadurch wird das bisher zwischen den Baufenstern verlaufende Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich und kann gelöscht werden. Eine Festsetzung ist deshalb nicht mehr erforderlich, die Maßnahme wurde mit den städtischen Ämtern abgestimmt.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wege der Grundflächenzahl, durch Baulinien und Baugrenzen sowie durch die Wandhöhe (WH) festgesetzt. Zulässige Dachform ist ein Flachdach. Die Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8. Zur Sicherung des einheitlichen und abgeschlossenen Erscheinungsbildes des Vorhabens erfolgt die Festschreibung einer Wandhöhe von 11,0 m entlang der Erschließungsstraße. Die Lage des Baukörpers erfolgt in 3 m Abstand zur Erschließungsstraße

und wird durch eine Baulinie gesichert. In einem Abstand von weiteren 3 m ist eine durchgängige Wandhöhe von maximal 15 m zulässig.

### Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 623 und die Straße „Auf der Römerstraße“. Über die Bushaltestelle „Auf der Römerstraße“ ist das Gebiet an den ÖPNV angeschlossen. Der Autobahnanschluss Karlsbad befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Für den ruhenden Verkehr sind entlang der privaten Erschließungsstraße Stellplätze vorgesehen, das Plangebiet ist schließlich über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz verkehrlich erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist aufgrund der vorhandenen Infrastrukturnetze gewährleistet, die Entwässerung erfolgt über die vorhandenen, im Trennsystem ausgeführten Entwässerungskanäle. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt über den bestehenden Kanal, ablaufendes Regenwasser wird über den vorhandenen Staukanal in ein öffentliches Retentionsbecken abgeleitet.

### Umweltbelange

Das beabsichtigte Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziff. 1 BauGB. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann er im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, so dass eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind.

Im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung wurden die möglicherweise betroffenen Umweltbelange gleichwohl berücksichtigt. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt, um artenrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Diese ergab, dass wildlebende Pflanzen besonders geschützter Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden sind. Als artenschutzrechtlich relevante Tierarten wurden in erster Linie Vögel betrachtet. Für Amphibien und Reptilien sind im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Die bisher vorhandene Wiese ist grundsätzlich als Jagdgebiet und Transferstrecke für Fledermäuse geeignet, infolge des häufigen Mähens der Wiesenfläche ist jedoch die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Wiese als essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse anzusehen wäre.

Für Kleinsäuger ist das Gelände ungeeignet, ebenso für die relevanten Tag- und/oder Nachtfalterarten. Für Vögel sind Fortpflanzungs- oder Ruhestättenstrukturen vorhanden, die im Gebiet vorgefundenen Sträucher und Bäume bieten jedoch weder Nestbauern noch Höhlenbrütern geeignete Voraussetzungen. Für Feldbrüter ist die gemähte Wiese als Fortpflanzungsstätte grundsätzlich ungeeignet. Das zukünftige Plangebiet hat aufgrund seiner Wiesennutzung als Jagdgebiet für Greifvögel eine Funktion, das Vorhandensein eines Turmfalken konnte an der südlichen Fassade des Bestandes beobachtet werden, essentiell für das Vorkommen des Turmfalken dürfte jedoch das zukünftige Plangebiet nicht sein, da die Umgebung des Bestandes in erheblichem Umfang weitere Jagdmöglichkeiten bietet. Brut und Aufzucht findet im Plangebiet nicht statt.

Die obigen Feststellungen wurden durch einen sachverständigen Biologen getroffen, der das Plangebiet begangen hat. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden nicht erfüllt. Die Erfüllung von Verletzungs- und Tötungstatbeständen ist weder baubedingt noch nutzungsbedingt zu befürchten.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht beschädigt oder zerstört. Entsprechendes gilt für mögliche Nahrungs- und/oder Teilhabitats, die Störung der Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose keine Verbotstatbestände erfüllt werden, so dass das Vorhaben mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar ist. Auf das Fachgutachten des Biologen vom 26.08.2015 – Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wird ergänzend verwiesen.

Um infolge der beabsichtigten Fassadenstrukturen des Gebäudes Verletzungs- und Tötungsrisiken von Tieren dauerhaft auszuschließen, verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag folgende Maßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos durchzuführen:

- Die Jalousien-Steuerung am Bestands- und Erweiterungsgebäude wird so programmiert, dass alle Jalousien ab 20.00 Uhr geschlossen werden. Somit wird für die Nachtstunden und an Wochenenden (mithin 108 von 168 Wochenstunden, also nahezu 2/3 der Zeit) das Vogelschlagrisiko am Neubau nahezu auf Null gesenkt und auch am Bestandsgebäude – das zwar nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist, aber trotzdem in die Betrachtung mit einbezogen wurde - deutlich reduziert.
- Im Erweiterungsgebäude wird in die Jalousien-Steuerung eine sogenannte Lichtleitlenkung eingebaut. Hierdurch wird die Notwendigkeit, die Jalousien tagsüber zu öffnen, insbesondere im Sommer weiter reduziert.
- Die nicht von Jalousien bedeckten Glasflächen im obersten Stockwerk des Erweiterungsgebäudes werden von ca. 1m Höhe auf ca. 0,5m Höhe reduziert (analog zum Bestand).
- Die beiden größeren Glasfassaden-Elemente des Erweiterungsgebäudes zur Römerstraße hin werden mit Scheiben mit einem Reflexionsgrad <15% (gemäß Vorgabe der Vogelwarte Sempach) ausgestattet, die übrigen Scheiben werden analog zum Bestand ausgeführt (normales Floatglas in den weiß dargestellten Kunststofffenstern, leicht verspiegeltes Glas in den blau dargestellten Aluminiumfenstern).

Mit den vorstehenden Maßnahmen wird das Risiko des Vogelschlags an der Fassade des Vorhabens nach Auffassung des Amts für Umwelt- und Arbeitsschutz auf ein vertretbares Maß reduziert. Durch die Einbeziehung auch des Bestandsgebäudes wird die derzeitige Situation sogar verbessert. Das im Einleitungs- und Auslegungsbeschluss noch vorgesehene Monitoring ist deshalb nicht mehr erforderlich.

Auf den anliegenden zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, seine Begründung und die textlichen Festsetzungen wird ergänzend verwiesen. Der Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens verpflichtet.

## **I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

Als vorbereitende Verfahrensschritte wurden vor der Auslegung des Bebauungsplans eine Vorabstimmung mit den technischen Ämtern der Stadt sowie eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die im Zuge der Ämterbeteiligung durchgeführte Abstimmung der Planung wurde in der Anlage zum Einleitungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2015 (Vorlage Nr. 2015/0718, TOP 11) als Synopse niedergelegt. Insoweit wird auf die obige Beschlussvorlage zu TOP 11 der Gemeinderatssitzung vom 15. Dezember 2015 verwiesen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in der Zeit vom 28. Dezember 2015 bis 27. Januar 2016 zu jedermanns Einsichtnahme aus. In dieser Zeit fand außerdem die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung sind Stellungnahmen des BUND, der Bundesanstalt für Infrastruktur der Bundeswehr, der Deutschen Telekom, der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe, des Regierungspräsidiums Karlsruhe, der unteren Immissions- und Arbeitsschutzbehörde sowie des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz eingegangen. In der als **Anlage 1** zur hiesigen Vorlage erstellten Synopse sind die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den eingegangenen Stellungnahmen enthalten.

Die für die Naturschutzverbände BUND, LNV und NABU abgegebene Stellungnahme des BUND hat im Wesentlichen das erhöhte Vogelschlagrisiko durch den beabsichtigten Neubau zum Gegenstand. Der BUND befürchtet, dass durch die geplanten Glasfassaden und die spiegelnden Bereiche der Fassaden das Kollisionsrisiko und das Verletzungs- und Tötungsrisiko für Vögel deutlich erhöht sei. Dieser Befürchtung wird durch die oben dargestellten Vermeidungsmaßnahmen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger vertraglich verpflichtet hat, entkräftet. Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz ist der Auffassung, dass infolge dieser Maßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Vögel auf ein vertretbares Maß reduziert werden kann. Aufgrund des derzeitigen Erkenntnisstandes sind über die Regelungen im Durchführungsvertrag hinausgehende Festsetzungen im Bebauungsplan oder weitere vertragliche Einschränkungen nicht zu rechtfertigen.

Soweit die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nicht in der Planung berücksichtigt wurden, konnten diese unberücksichtigt bleiben.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses ist der Bebauungsplan mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nebst Begründung. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Gemeinderat beschließt, die Anregungen zum Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt zu lassen, soweit diesen aus den in der obigen Vorbemerkung und den Anlagen zu dieser Vorlage dargestellten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. Folgende Satzung

### **S a t z u n g**

#### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“, Karlsruhe-Stupferich, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß §§ 9 und 12 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 31.08.2015 in der Fassung vom 03.03.2016 und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteil des Bebauungsplanes sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).