

# **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:

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt) .....</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	4
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>4</b>
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
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
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
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht, Stadtklima, Klimaschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Statistik .....</b>	<b>11</b>
7.1	Flächenbilanz.....	11
7.2	Geplante Bebauung .....	11
7.3	Bodenversiegelung .....	12
<b>8.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Durchführung.....</b>	<b>12</b>
<b>B.</b>	<b>Hinweise (beigefügt) .....</b>	<b>13</b>
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 Pflanzhaltung .....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.)



### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz**

Das Planungsgebiet liegt in der Hügellzone des westlichen Pfingzgaus 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“.

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 LK) eine deutliche Pegelminderung erreicht wird und die Belastungen mit der geplanten Nutzung vereinbar sind. Die Werte der DIN 18005 werden dabei eingehalten. 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. Der Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) will der Vorhabenträger durch ein Zuschussprogramm (Job-Ticket ÖPNV-Angebote) in Verbindung mit „Job-Rad“-Angeboten entgegenwirken.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 artenschutzrechtliche 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 Bauabschnitts 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>/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%
<b>Gesamt</b>	ca.	0,55 ha	100,00%

**7.2 Geplante Bebauung**

Projekt: Neubau	Anzahl	Bruttogeschossfläche
Entwicklungsgebäude (Erweiterung)	1	ca. 10000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	1	ca. 10000 m <sup>2</sup>

**7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>**

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.

<sup>1</sup> 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 Regenergebnisse 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 (Dienstszitz 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 Fremdbeimengungen 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, insektenfreundliche 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 m<sup>2</sup>.

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*






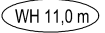



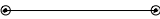






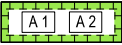
*Bestandspläne / Bebauungsplan von 23.04.1999*

*(Anlage 1.3.1 / BPL 001)*

*(Anlage 1.3.2 / BPL 002)*

## Zeichenerklärung

### Planungsrechtliche Festsetzungen

	Gewerbegebiet
	Abweichende Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Flachdach
	Wandhöhe als Höchstgrenze
	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)

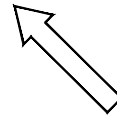
Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Stupferich

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

### "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



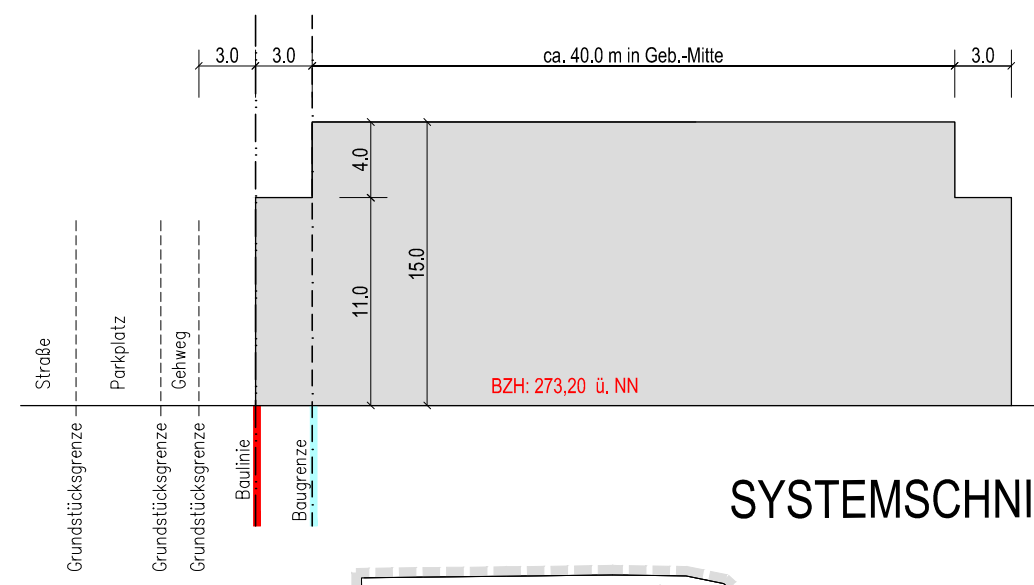
M 1:1000

## ENTWURF

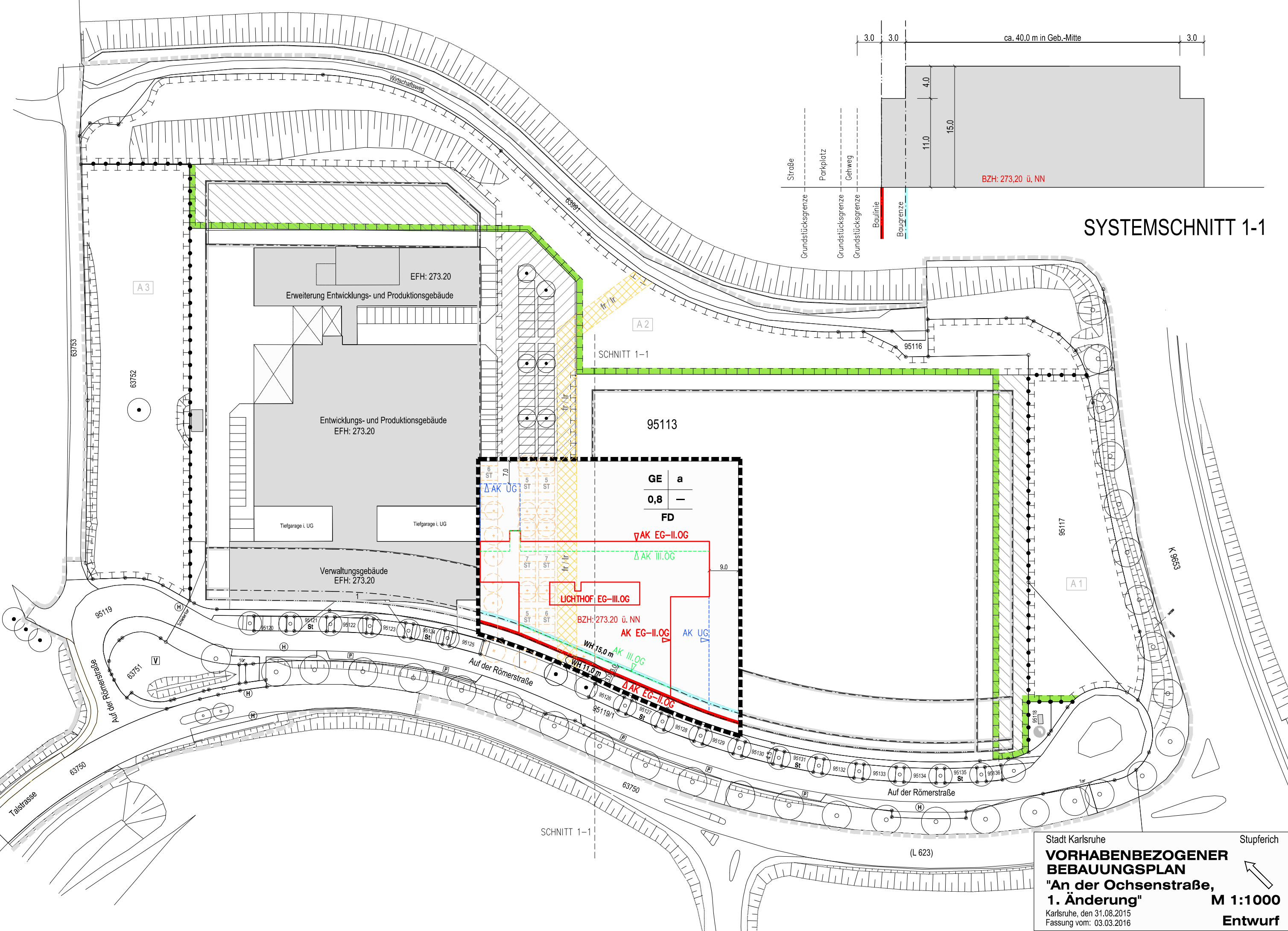
Verfahrensträger: Physik Instrumente (PI)  
GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe

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

Karlsruhe, den 31.08.2015  
Fassung vom: 03.03.2016



SYSTEMSCHNITT 1-1



SCHNITT 1-1

Stadt Karlsruhe  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**  
**"An der Ochsenstraße, 1. Änderung"**  
 Karlsruhe, den 31.08.2015  
 Fassung vom: 03.03.2016

Stupferich  
  
**M 1:1000**  
**Entwurf**

## Unterschriften

### Vorhabenträger:

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

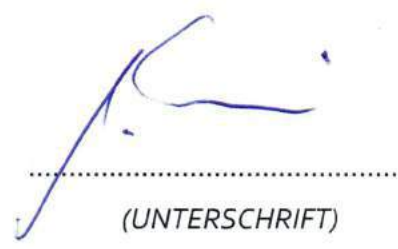
Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe, Germany  
PH +49 (721) 48 46 70  
FX +49 (721) 48 46 900  
Email: info@pi.ws    <http://www.pi.ws>



(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

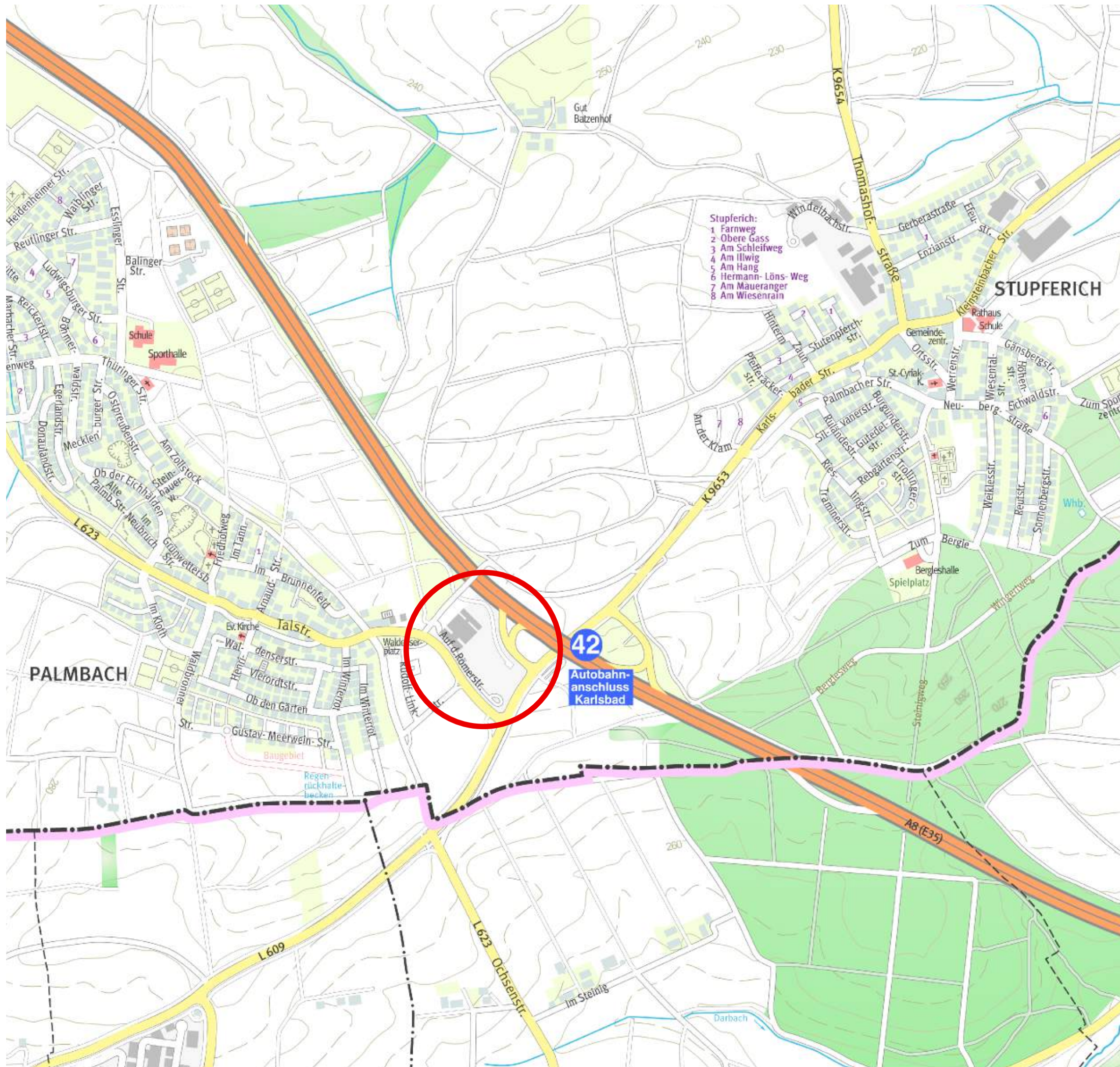
Karlsruhe, den 31.08.2015

Fassung vom 03.03.2016

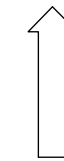
## **Anlagen**

- 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)





# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



Entwurf

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FIST.Nr. 95113

## 1.1.1 Übersichtsplan Stadtplanausschnitt

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"

Entwurf

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FISSt.Nr. 95113

## 1.1.2 Übersichtsplan Luftbild

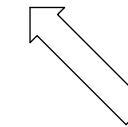


Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)  
GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
D-76228 Karlsruhe

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



Entwurf

M. 1:1000  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FIST.Nr. 95113

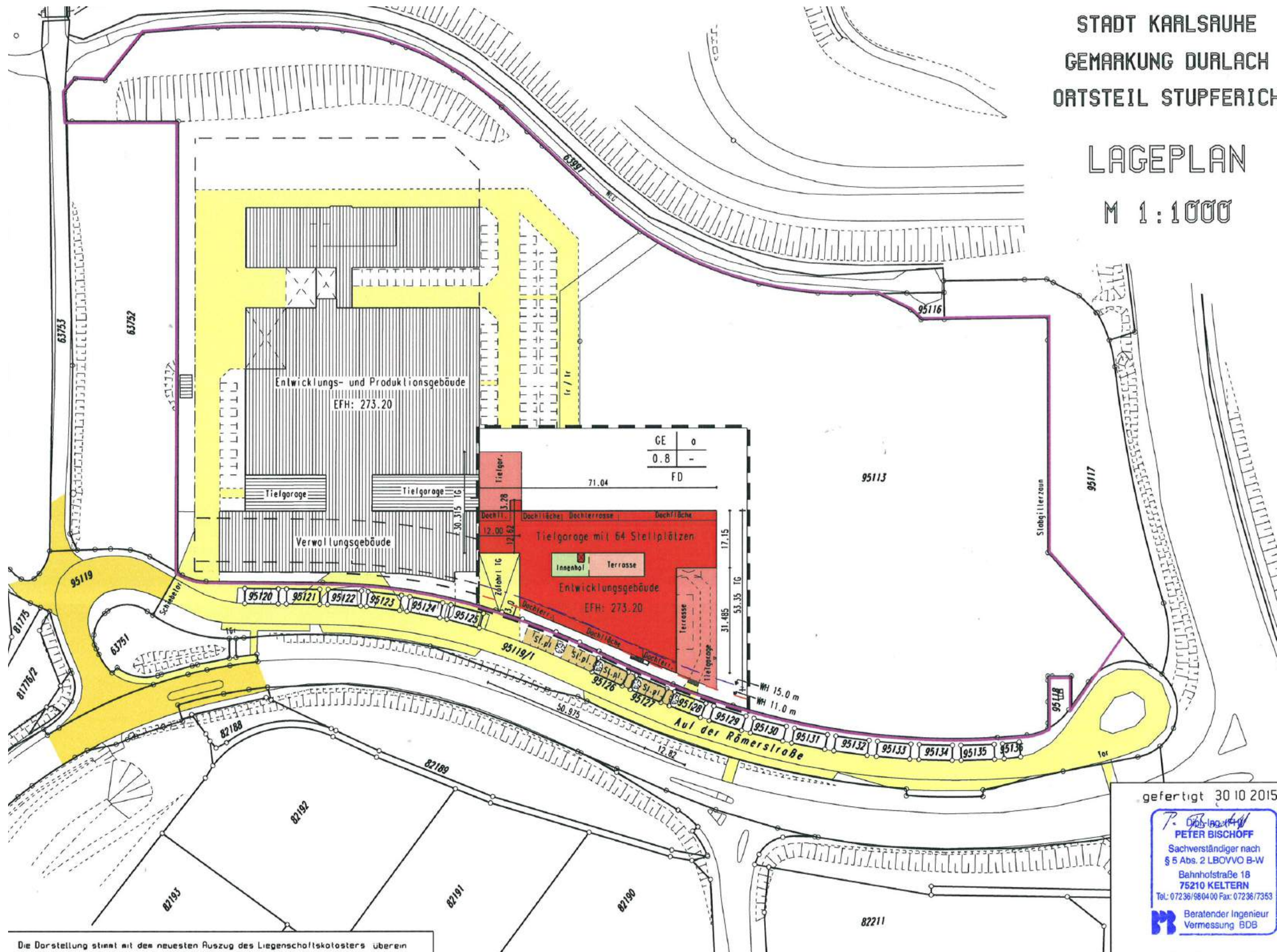
## 1.2 Lageplan

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten


















Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015  
Fassung vom: 03.03.2016



Die Darstellung stimmt mit dem neuesten Auszug des Liegenschaftskosters überein

## Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet
	Abweichende Bauweise
	Grundflächenzahl (GRZ)
	Mindestgrundstücksgröße mit Flächenangabe in m <sup>2</sup>
	Wandhöhe als Höchstgrenze
	Wandhöhe, zwingend
	Baulinie
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Gehweg
	Wirtschaftsweg
	Öffentliche Parkplätze
	Stellplätze
	Bushaltestelle
	Trafostation
	Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün

	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen
	Entfallende Bäume
	Böschung
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur u. Landschaft (Beschreibung s. Begründung Ziff. 4.5 u. Textf. Ziff. 1.7)
	Geplante Höhenlage über N.N.
	Geplante Höhenlinie (Geländemodellierung) ü. N.N.
	Bestehende Höhenlage über N.N.
	Mit Fahr- Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
	Geplante Grundstücksgrenze
	Grundstücksgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen
	Flächen für Versorgung – Gas und Wasser –

KREIS

## STADTKREIS KARLSRUHE



STADT / GEMEINDE  
**KARLSRUHE**  
GEMARKUNG  
**STUPFERICH**

## VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufstellung des Bebauungsplans</p> <p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BBauC/BauGB am 24.04.1994</p>	<p>Billigung des Entwurfs</p> <p>Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat und Aufstellungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO am 28.04.1998</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO vom 28.09.1998 bis 30.10.1998</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 02.02.1999</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausfertigt.</p> <p>Karlsruhe, 15.02.1999</p> <p>Heinz Ferrich Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p> <p>Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung am 23.04.1999</p> <p>Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB) ab 23.04.1999</p>

# BEBAUUNGSPLAN "AN DER OCHSENSTRASSE"

Planinhalt / Darstellung:

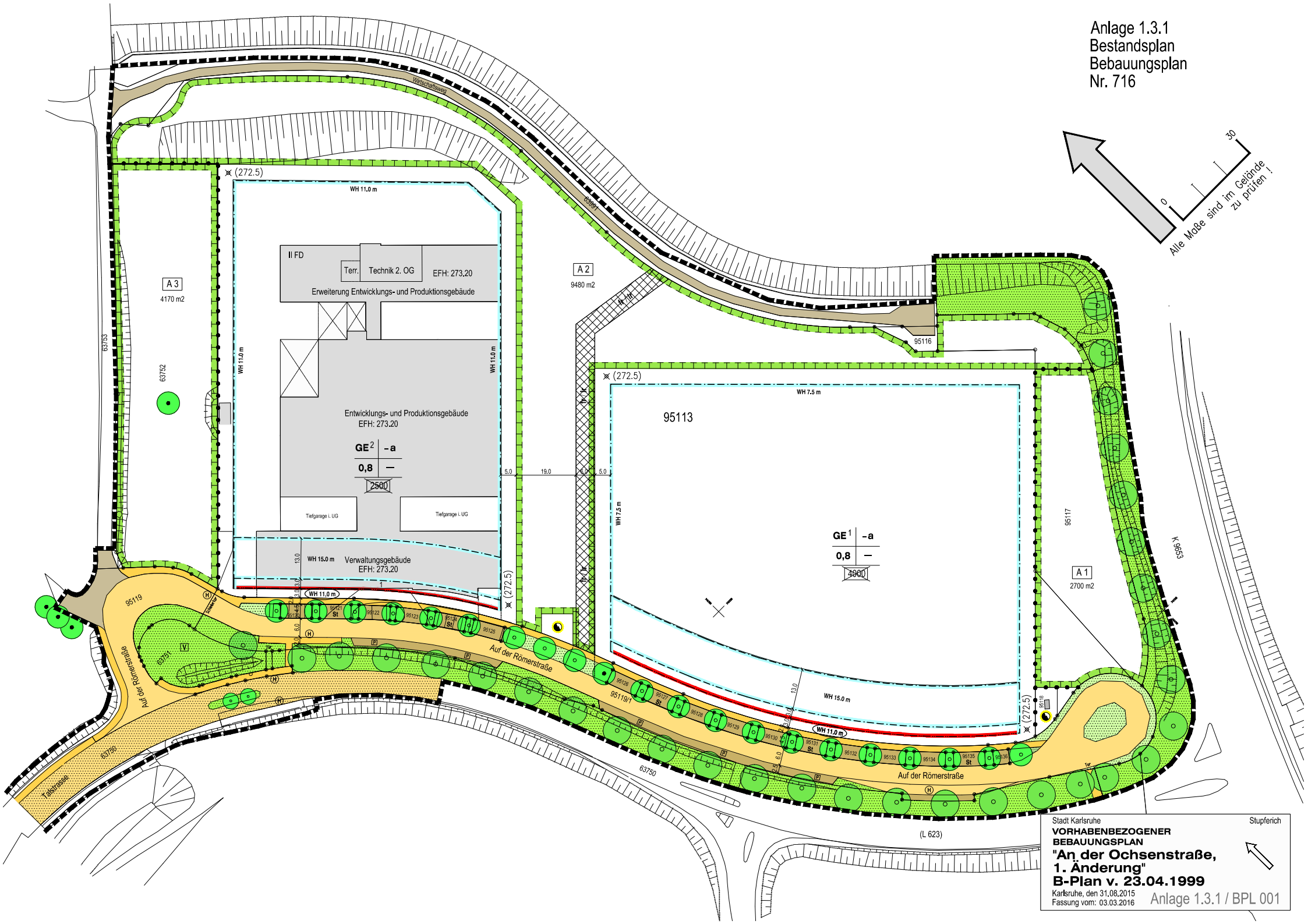
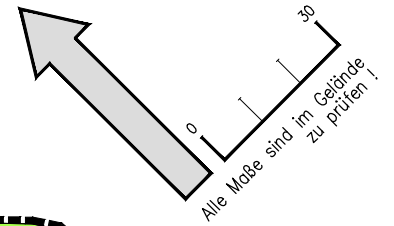
**Bebauungsplan "An der Ochsenstraße"**  
(in Kraft getreten am 23.04.1999).

**Nachrichtlich übernommen und in Teilen ergänzt (z. B. Katasterplan-Grundlage).**

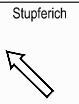
Anlage 1.3.1 / BPL 001

**Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan "An der Ochsenstraße,  
1. Änderung" in Karlsruhe-Stupferich**

Anlage 1.3.1  
Bestandsplan  
Bebauungsplan  
Nr. 716





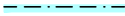















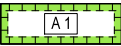

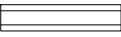
Stadl Karlsruhe  
**VORHABENBEZOGENER  
 BEBAUUNGSPLAN**  
**"An der Ochsenstraße,  
 1. Änderung"**  
**B-Plan v. 23.04.1999**  
 Karlsruhe, den 31.08.2015  
 Fassung vom: 03.03.2016  
 Anlage 1.3.1 / BPL 001



Stupferich

# Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet
<b>a</b>	Abweichende Bauweise
<b>0,8</b>	Grundflächenzahl (GRZ)
	Mindestgrundstücksgröße mit Flächenangabe in m <sup>2</sup>
WH 15,0 m	Wandhöhe als Höchstgrenze
	Wandhöhe, zwingend
	Baulinie
	Baugrenze
	Baugrenze gemäß städtebaulicher Vereinbarung vom 09.09.2011
	Strassenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Gehweg
	Wirtschaftsweg
	Öffentliche Parkplätze
<b>St</b>	Stellplätze
	Bushaltestelle
	Trafostation
	Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün

	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen
	Entfallende Bäume
	Böschung
	Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur u. Landschaft (Beschreibung s. Begründung Ziff. 4.5 u. Textf. Ziff. 1.7)
⊗ (272.5)	Geplante Höhenlage über N.N.
(270)	Geplante Höhenlinie (Geländemodellierung) ü. N.N.
⊗ 273.6	Bestehende Höhenlage über N.N.
	Mit Fahr- Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
-----	Geplante Grundstücksgrenze
—●—●—●—●—●—●—	Grundstücksgrenze
—■—■—■—■—■—■—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
—●—●—●—●—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Festsetzungen
	Flächen für Versorgung – Gas und Wasser –

KREIS

# STADTKREIS KARLSRUHE



STADT / GEMEINDE  
**KARLSRUHE**  
GEMARKUNG  
**STUPFERICH**

## VERFAHRENSVERMERKE

<p>Aufstellung des Bebauungsplans</p> <p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BBauG/BauGB</p> <p>am 24.04.1994</p>	<p>Billigung des Entwurfs</p> <p>Billigung des Entwurfs durch den Gemeinderat und Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO</p> <p>am 28.04.1998</p>
<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO</p> <p>vom 28.09.1998 bis 30.10.1998</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB</p> <p>am 02.02.1999</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Karlsruhe, 15.02.1999</p> <p>Heinz Fenrich Oberbürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p> <p>Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der Bekanntmachung</p> <p>am 23.04.1999</p> <p>Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB)</p> <p>ab 23.04.1999</p>

# BEBAUUNGSPLAN

## "AN DER OCHSENSTRAßE"

Planinhalt / Darstellung:

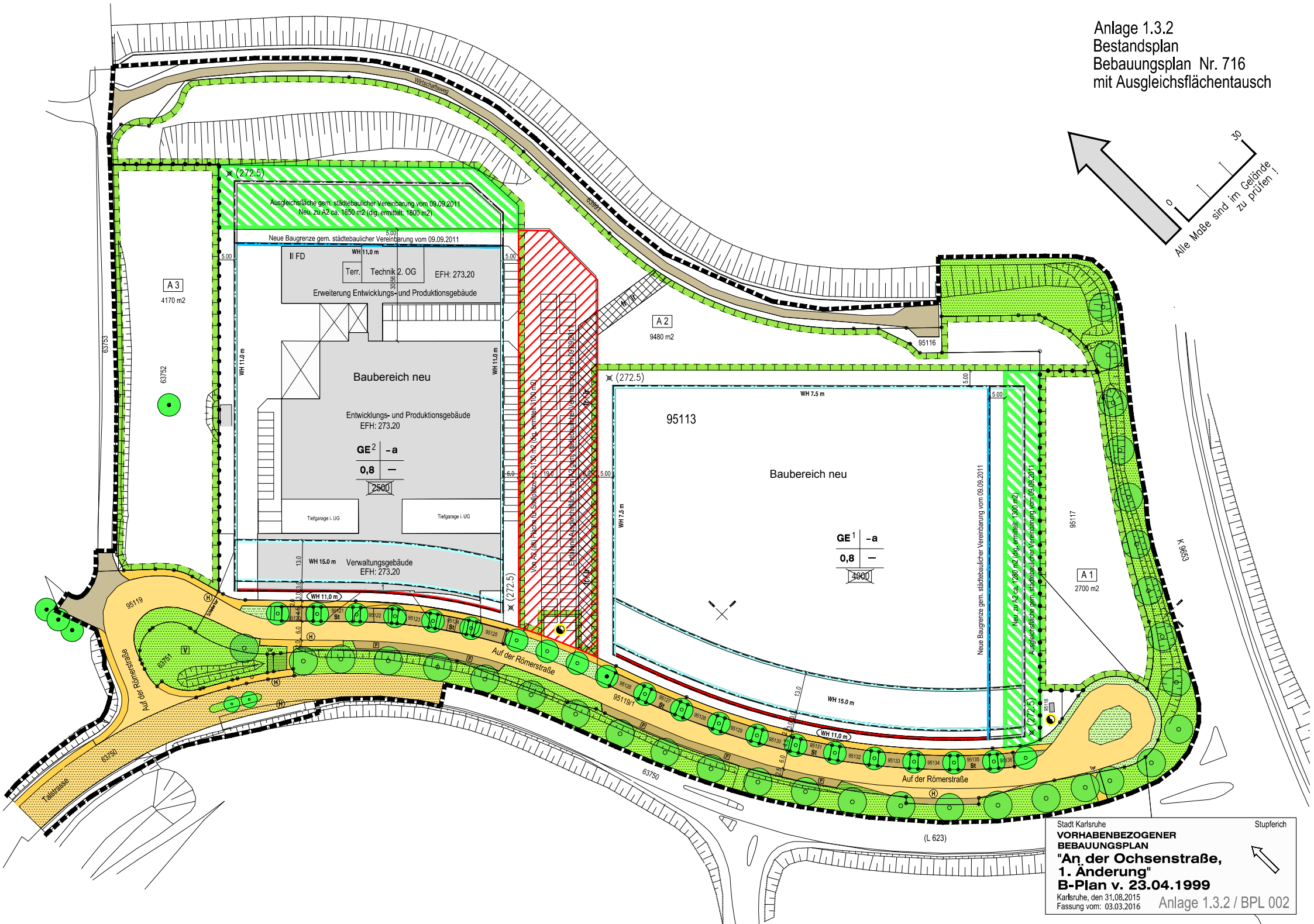
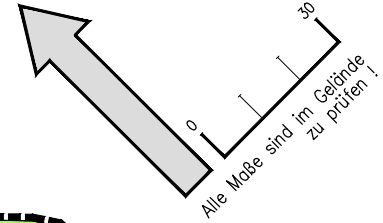
Bebauungsplan "An der Ochsenstraße" (in Kraft getreten am 23.04.1999).  
Nachrichtlich übernommen und in Teilen ergänzt (z. B. Katasterplan).

**Übernahme des Lageplans betreffend des Ausgleichsflächentauschs gemäß der Städtebaulichen Vereinbarung vom 09.09.2011 in den Bebauungsplan.**

Anlage 1.3.2 / BPL 002

Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Ochsenstraße, 1. Änderung" in Karlsruhe-Stupferich

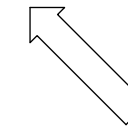
Anlage 1.3.2  
Bestandsplan  
Bebauungsplan Nr. 716  
mit Ausgleichsflächentausch



Stadl Karlsruhe  
**VORHABENBEZOGENER  
 BEBAUUNGSPLAN**  
**"An der Ochsenstraße,  
 1. Änderung"**  
**B-Plan v. 23.04.1999**  
 Karlsruhe, den 31.08.2015  
 Fassung vom: 03.03.2016  
 Anlage 1.3.2 / BPL 002

Stupferich ↖

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



**Entwurf**

M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

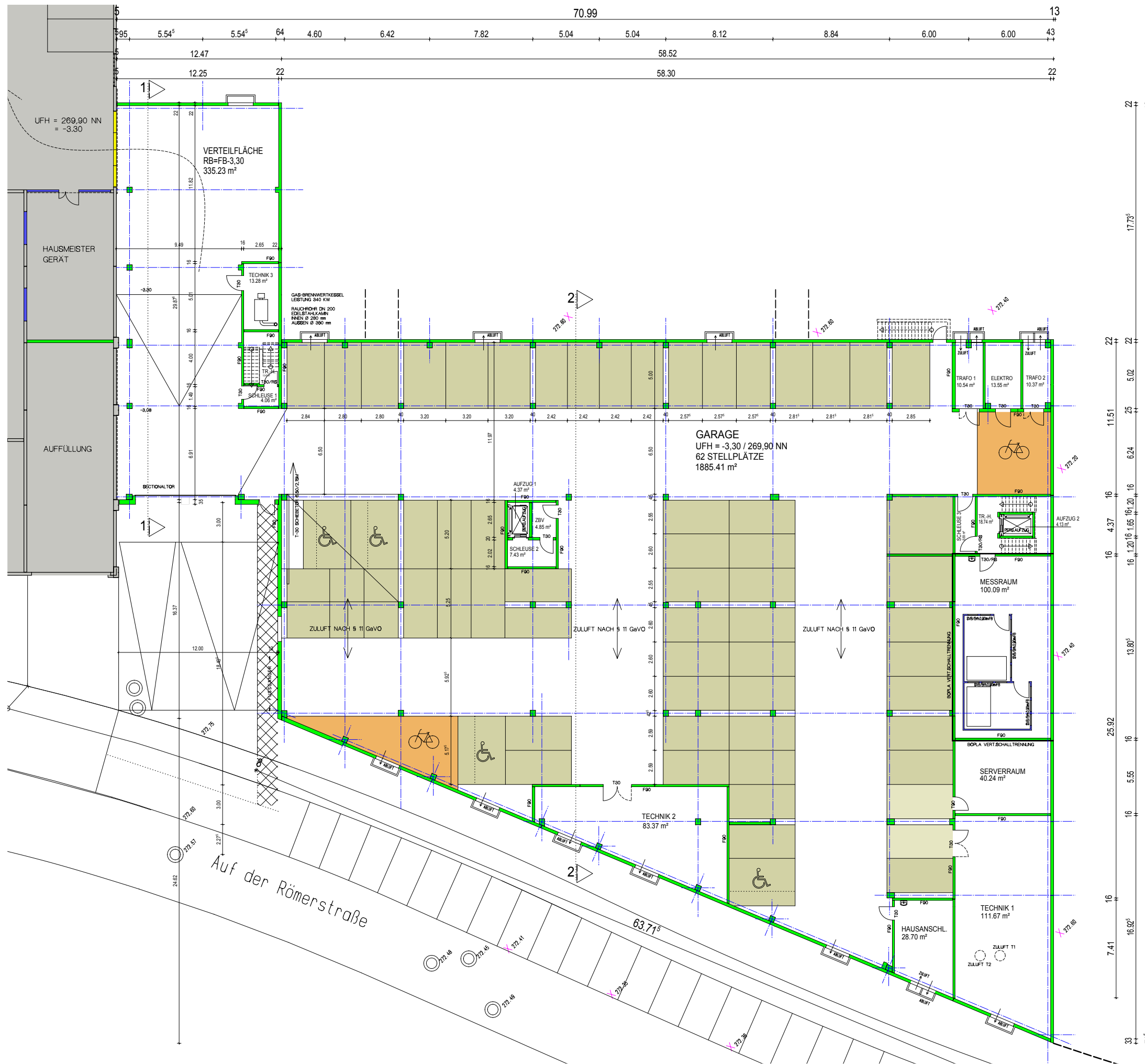
Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113

## 1.4.1 Projektplan Grundriss Ebene 1 (UG)

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

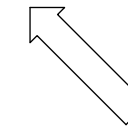
Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg





# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



**Entwurf**

M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FlSt.Nr. 95113

1.4.1.1 Projektplan  
Ebene 1 (UG)  
Schnitt 1  
(Einfahrt/Rampe TGA)

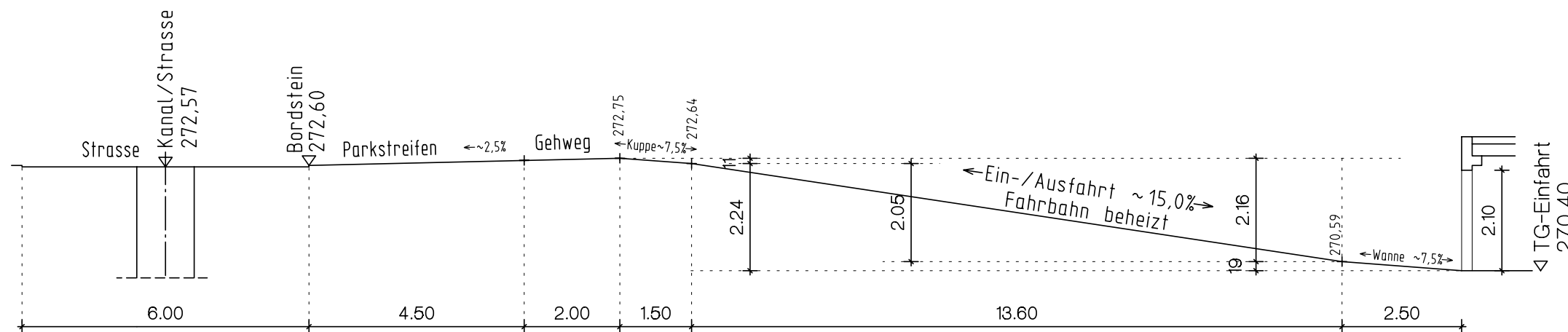
Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)  
GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
D-76228 Karlsruhe

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015  
Fassung vom: 03.03.2016

SCHNITT 1 ( Einfahrt Tiefgarage )



**Harsch  
Fertigbau** 

HARSCH BAU GMBH+CO KG  
BRUCKNERSTR. 25015 BRETEN  
POSTFACH 128075002 BRETEN  
TEL. 07252/77-396 FAX 07252/776372

SCHNITT 1 EINFAHRT TIEFGARAGE

BAUVORHABEN:

ERWEITERUNG EINES  
ENTWICKLUNGSGEBÄUDES

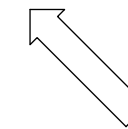
BAUORT:

AUF DER RÖMERSTRASSE  
FLURSTÜCK NR. 95113  
76228 KARLSRUHE

BAUHERR:

PHYSIK INSTRUMENTE (PI)  
GMBH & CO.KG  
AUF DER RÖMERSTRASSE 1  
76228 KARLSRUHE

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



Entwurf

M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

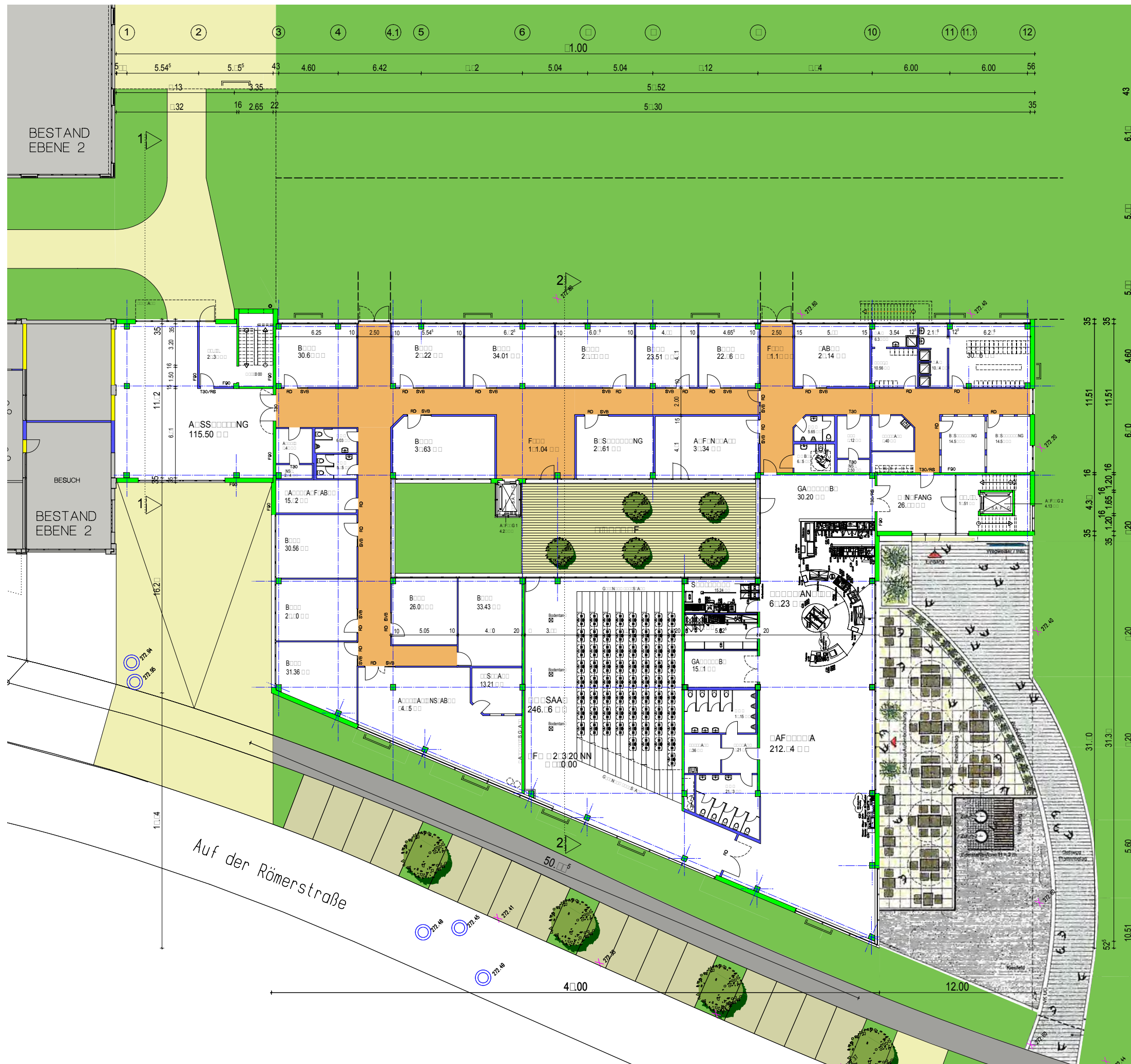
Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113

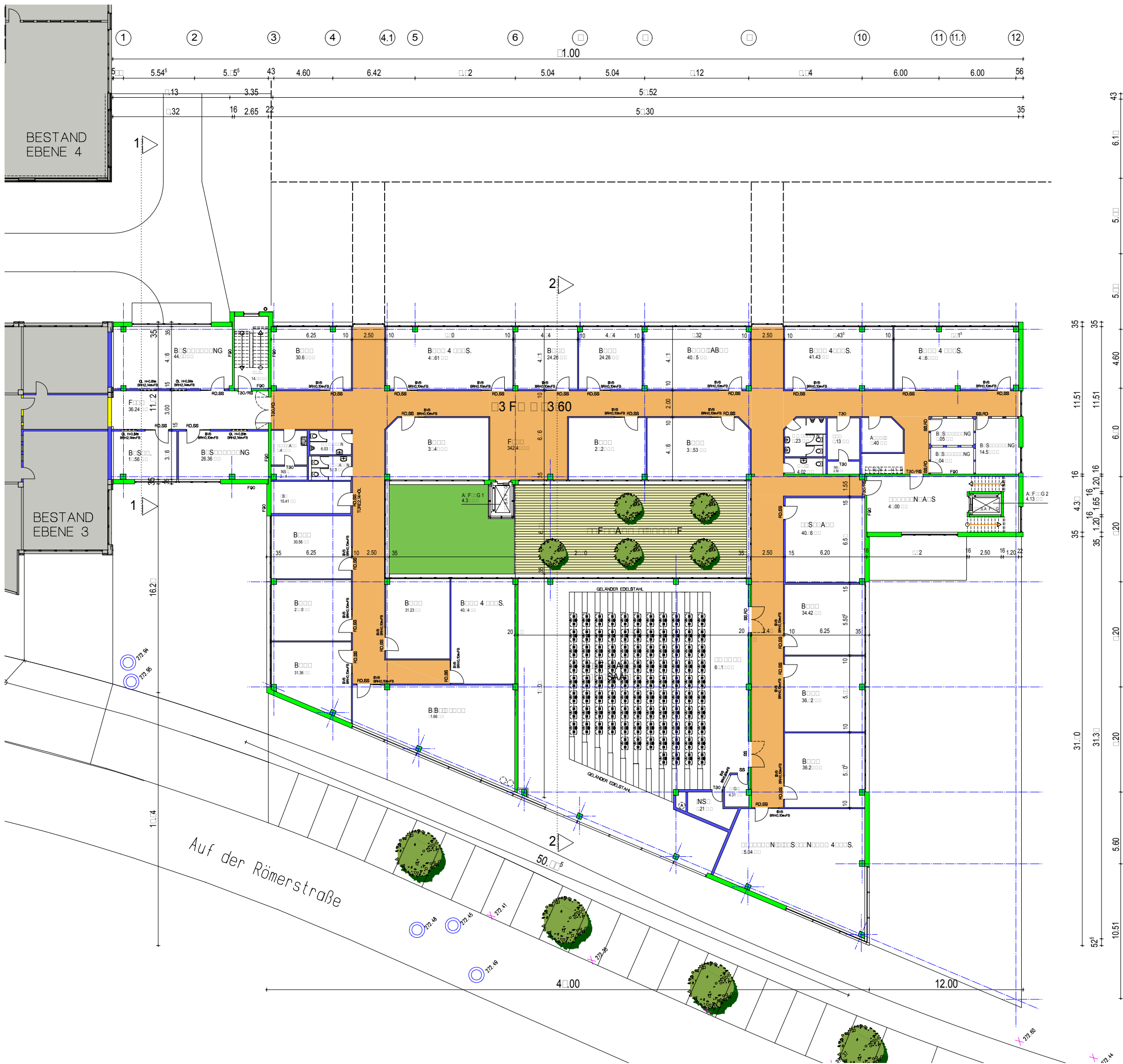
## 1.4.2 Projektplan Grundriss Ebene 2 (EG)

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg





# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"

Entwurf M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FIST.Nr. 95113

## 1.4.3 Projektplan Grundriss Ebene 3 (1.OG)

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"

Entwurf M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

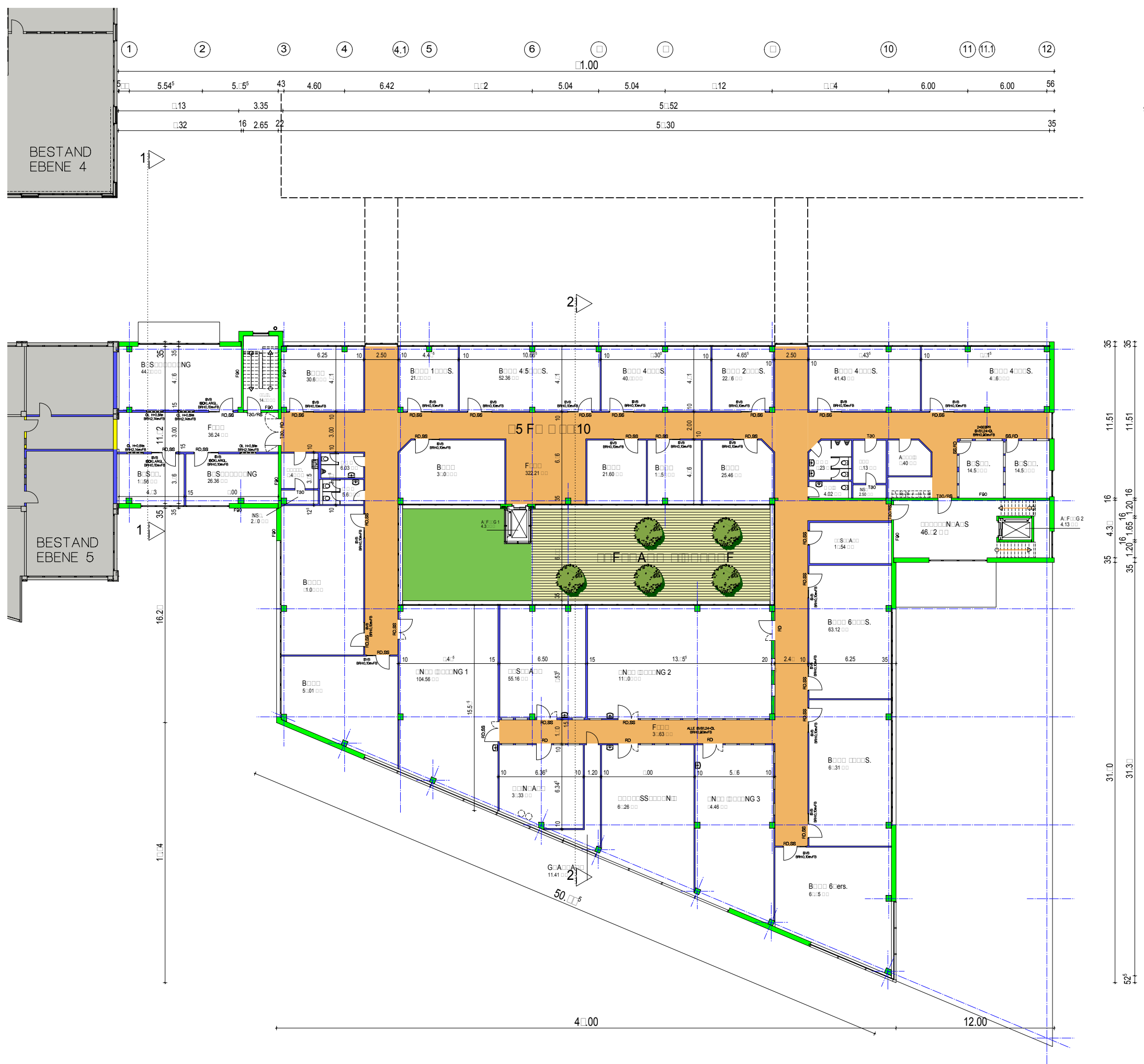
Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113

## 1.4.4 Projektplan Grundriss Ebene 5 (2.OG)

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg



# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"

Entwurf M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

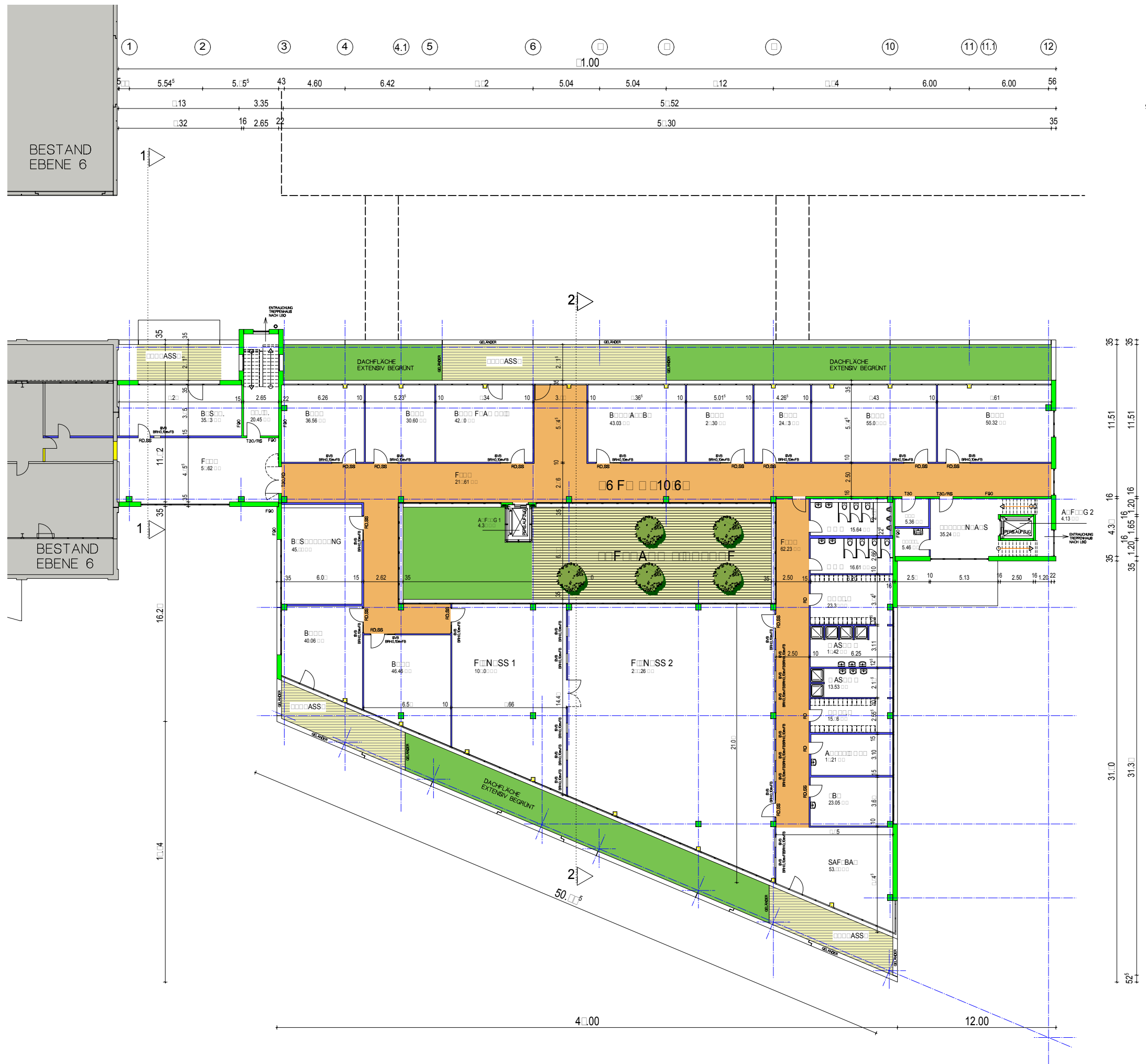
Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FIST.Nr. 95113

## 1.4.5 Projektplan Grundriss Ebene 6 (3.OG)

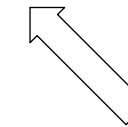
Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)  
GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
D-76228 Karlsruhe

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg



# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"

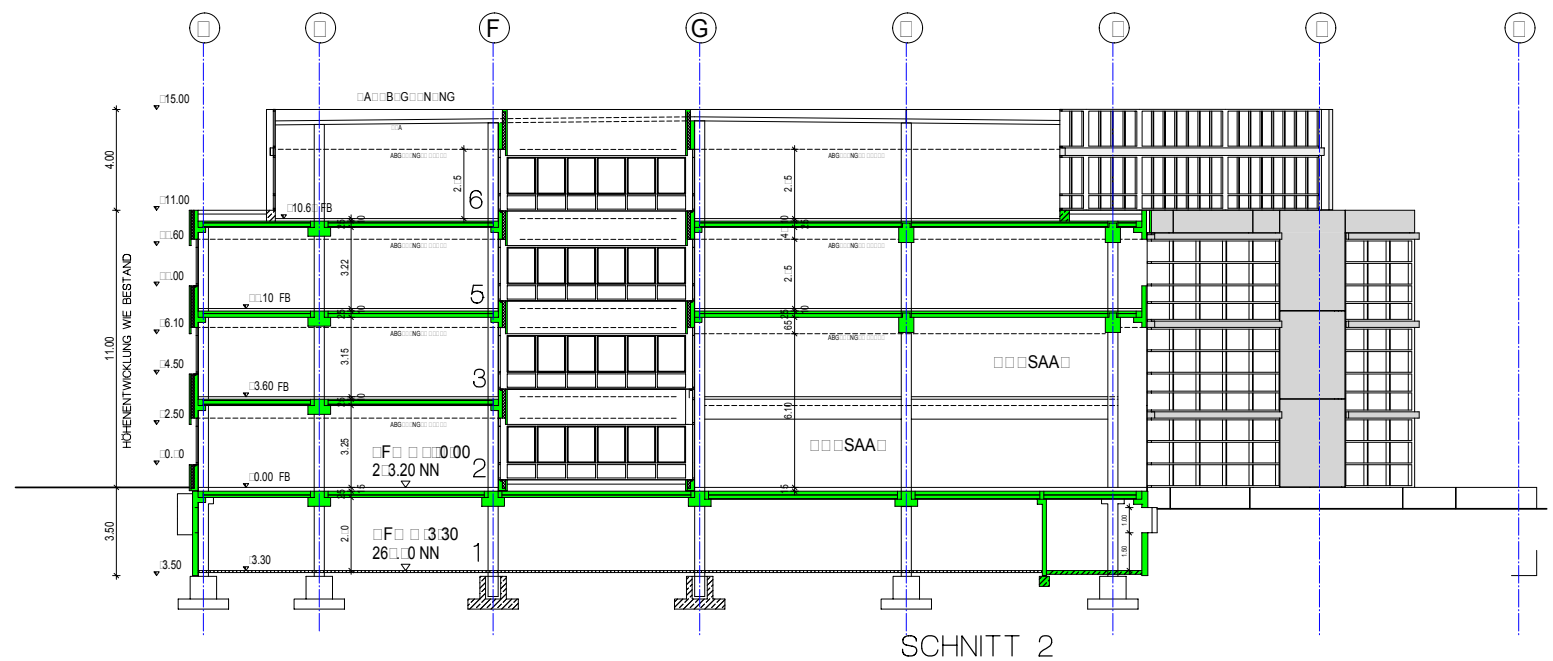
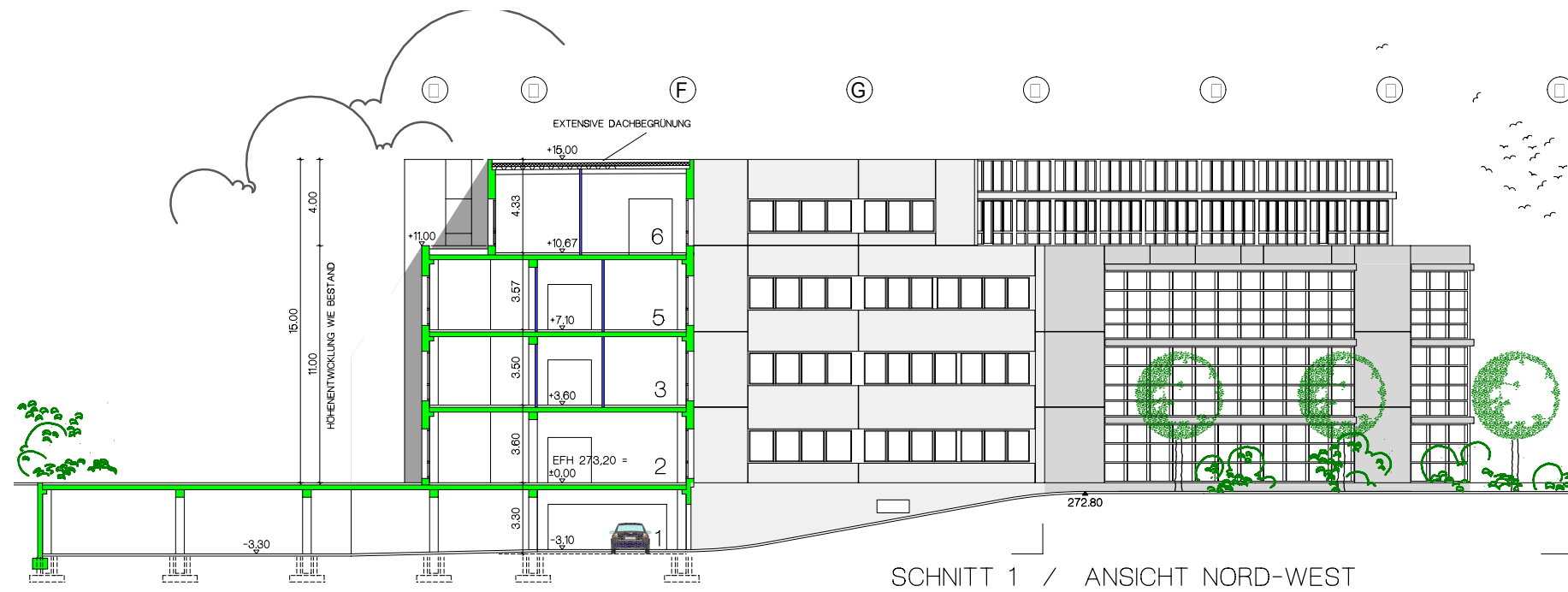


**Entwurf**

M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113



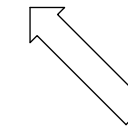
## 1.4.6 Projektplan Schnitt 1 / Ansicht Nord-West / Schnitt 2

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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



**Entwurf**

M. 1:100  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

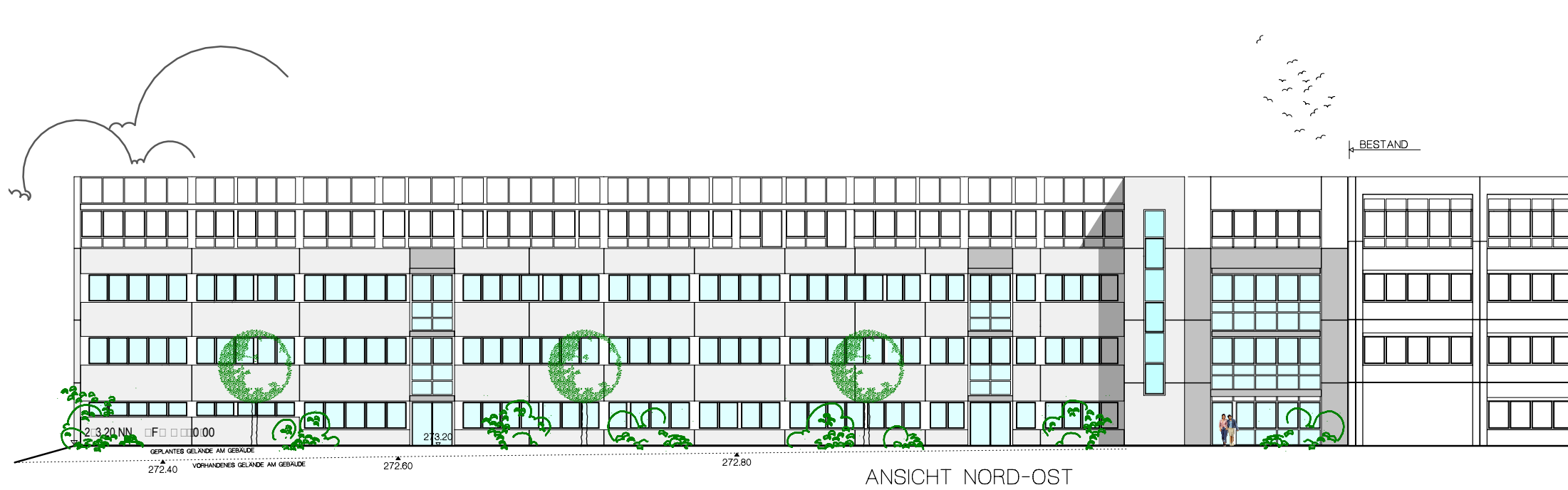
Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113

1.4.7 Projektplan  
Ansicht Nord-Ost  
Ansicht Süd-Ost

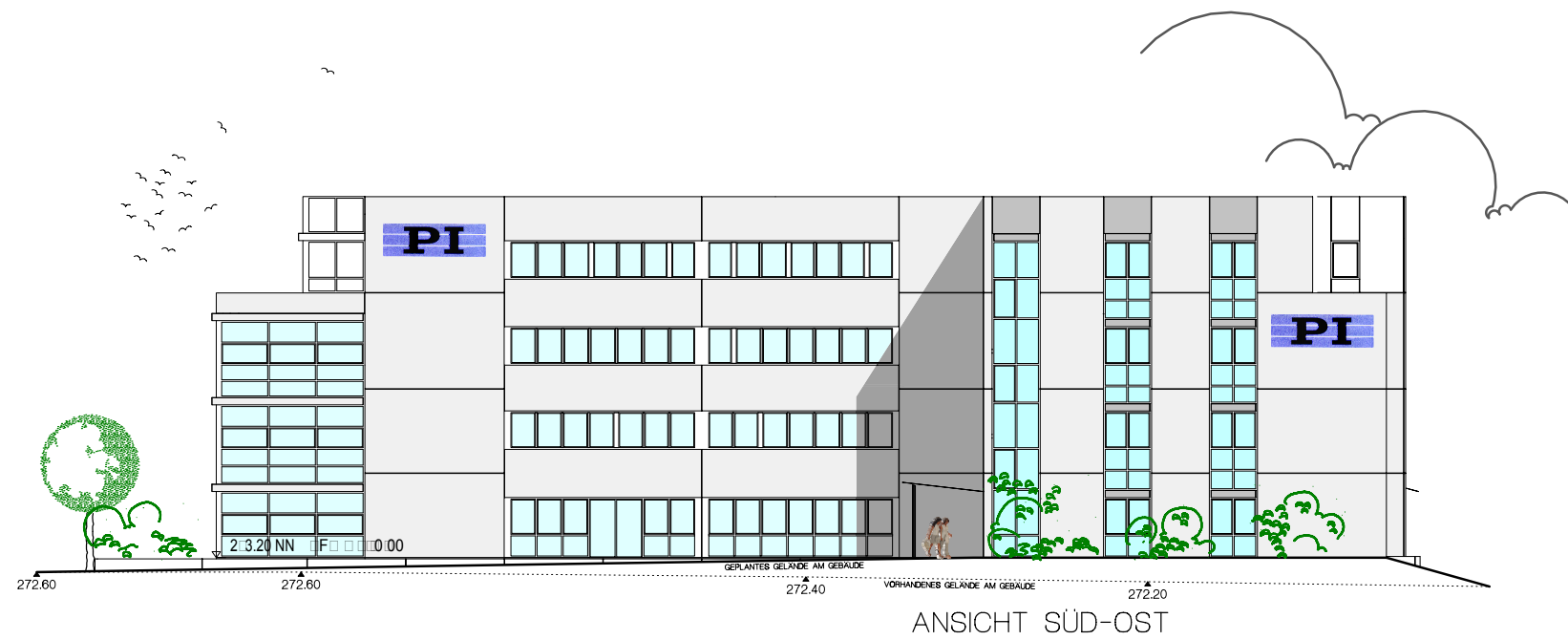
Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)  
GmbH & Co. KG  
Auf der Römerstraße 1  
D-76228 Karlsruhe

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg

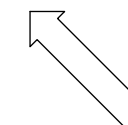
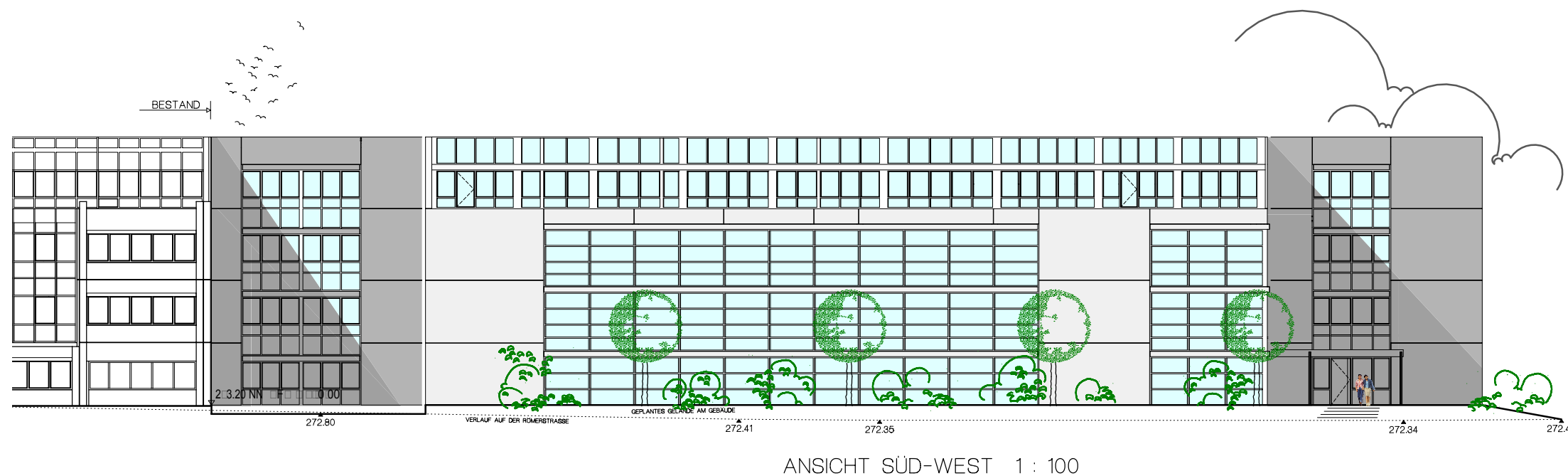


ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-OST

# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN "An der Ochsenstraße, 1. Änderung"



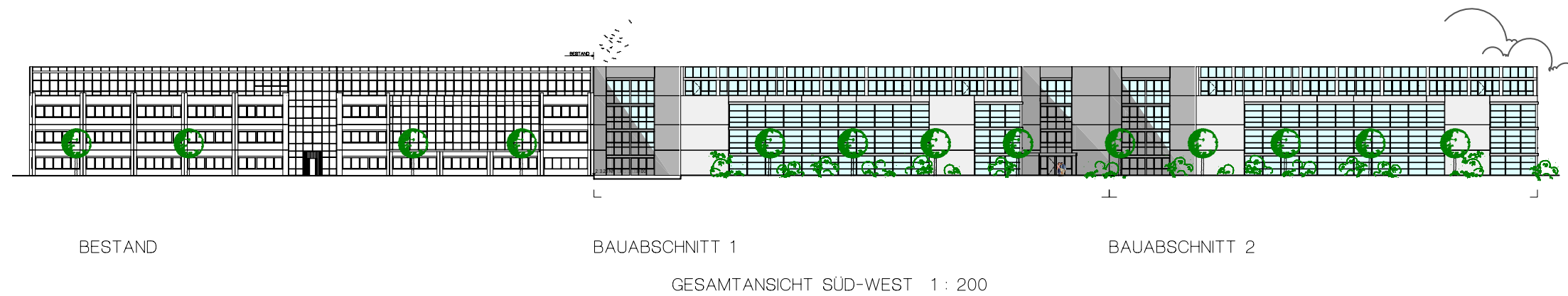
**Entwurf**

M. 1:100  
1:200  
(verkleinert)

Projekt:  
Erweiterung eines  
Entwicklungsgebäudes

Bauort:  
Auf der Römerstraße 1  
76228 Karlsruhe - Stupferich  
FSt.Nr. 95113

## 1.4.8 Projektplan Gesamtansicht Süd-West / Ansicht Süd-West



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

Planverfasser VEP: Harsch Bau GmbH & Co. KG  
Brucknerstraße 2  
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner  
Bahnhofstraße 40  
D-75305 Neuenbürg



## Erforderliche Stellplätze

**Bauvorhaben:** Erweiterung eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes

**Bauherr:** PI Physik Instrumente GmbH & Co. KG, Auf der Römerstr. 1 in 76228 Karlsruhe

**Bauort:** Karlsruhe-Stupferich, Auf der Römerstraße

Ans BA 1 BGN GZ00601624/055 102 Stück

vom 08.11.2000

Ans BA 2 BGN AZ 2012/11/03 36 Stück

vom 13.09.2011

---

**138 Stück**

Zum BA 2015/2016

57 Stück

nach beiliegender Berechnung

erforderliche Gesamtanzahl:

---

**195 Stück**

### Fahrradabstellplatz

Bürofläche 1926 m<sup>2</sup> : 100 =

20 Stück

Laborfläche 855 : 225 =

4 Stück

erforderliche Fahrradstellplätze:

---

24 Stück

davon abzugsfähig 1/4 der notwendigen Stellplätze

24 : 4 =

- 6 Stück

### Erforderliche PKW-Stellplätze

---

**189 Stück**

### Vorhandene nachgewiesene Stellplätze

---

**306 Stück**

ppa. Trautz..... ppa. Maiterth.....

Harsch Bau GmbH & Co KG  
Brucknerstraße 2  
75015 Bretten

Telefon +49 (0)7252 77-0  
Fax +49 (0)7252 77-6372  
E-Mail fertighau@harsch.de

Sparkasse Kraichgau  
IBAN DE74 6635 0036 0005 0312 40 · BIC BRUSDE66XXX  
Volksbank Bruchsal-Bretten  
IBAN DE79 6639 1200 0000 4279 00 · BIC GENODE61BTT

Mannheim HRA 240276 Komplementärin: Harsch GmbH, Bretten  
Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Rudolf Harsch, Mannheim HRB 240010

BW Bank Karlsruhe  
IBAN DE60 6005 0101 7402 0469 57 · BIC SOLADEST600  
Gläubiger-Id-Nr. DE 80 ZZZ 00000478291

## Stellplatzbilanz

**Bauvorhaben:** Erweiterung eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes

**Bauherr:** PI Physik Instrumente GmbH & Co. KG, Auf der Römerstr. 1 in 76228 Karlsruhe

**Bauort:** Karlsruhe-Stupferich, Auf der Römerstraße

1) Tiefgarage BV 2000	136 Stück
2) Parkbuchten Entlang der Römerstraße	8 Stück
3) Westseite	17 Stück
4) Ostseite	20 Stück
	37 Stück
	36 Stück
5) Zwischengebäude	15 Stück

**Bestand insgesamt** 269 Stück

Entfall durch Erweiterung 2015/2016 -41 Stück

**228 Stück**

Neue Tiefgarage 62 Stück

Parkbuchten 4 x 4 (2015/2016) 16 Stück

(außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs - RGB)

**78 Stück**

Nach Abschluss Gesamtbaumaßnahme: **306 Stück**

Behörde
---------

Sachbearbeiter/in	Zimmernummer
Telefon (Durchwahl)	Telefax
E-Mail	
Aktenzeichen (bitte immer angeben!)	Datum d. Bauantrags

## Berechnungsbogen Kraftfahrzeugstellplätze

### A. Bauherr/in

Name der juristischen Person PI Physik Instrumente GmbH & Co. KG	Name Bauherr/in - Ansprechpartner/in (bei jur. Personen)	Vorname
Straße Auf der Römerstraße	Hausnummer 1	PLZ 76228
Ort Karlsruhe		

### B. Baugrundstück

Gemeinde Karlsruhe	Gemarkung Stupferich
Flur	Flurstück
Straße Auf der Römerstraße	
Hausnummer	

### C. Bauvorhaben

Erweiterung eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes
---

### D. Nutzungsart und Größe der Anlage

Nr. Verkehrsquelle	Richtzahlen		Umfang	Vorhaben		Bemerkungen
	Zahl der Stellplätze (Stpl.)			Berechnungsgrundlage	Mindestzahl Stellplätze	
<b>1. Wohnheime</b>						
1.1 Altenheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze, mind. 3 Stpl.		Plätze			
1.2 Behindertenwohnheime	1 Stpl. je 10-15 Plätze, mind. 3 Stpl.		Plätze			
1.3 Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze, mind. 2 Stpl.		Plätze			
1.4 Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2-5 Plätze, mind. 2 Stpl.		Plätze			

### 2. Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen 1)

2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30-40 m <sup>2</sup> Büronutzfläche, mind. 1 Stpl.	1.926	m <sup>2</sup> Büronutzfläche 1)	35	55	
2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-/Beratungsräume, Arztpraxen u. dgl.)	1 Stpl. je 20-30 m <sup>2</sup> Nutzfläche, mind. 3 Stpl.		m <sup>2</sup> Nutzfläche 1)			

### 3. Verkaufsstätten 2)

3.1 Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 30-50 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 2), mind. 2 Stpl.		m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 2)			
3.2 Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche	1 Stpl. je 10-30 m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 2)		m <sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 2)			

### 4. Versammlungsstätten (außer Sportstätten)

4.1 Versammlungsstätten	1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze		Sitzplätze			Nutzung nur eigene Mitarbeiter
4.2 Kirchen	1 Stpl. je 10-40 Sitzplätze		Sitzplätze			

Nr. Verkehrsquelle	Richtzahlen		Umfang	Vorhaben		
	Zahl der Stellplätze (Stpl.)			Berechnungsgrundlage	Mindestzahl Stellplätze	Bemerkungen

**5. Sportstätten**

5.1 Sportstätten	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche 3) zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		m <sup>2</sup> Sportfl.			
			Besucherplätze			
5.2 Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Sportfläche 3) zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		m <sup>2</sup> Sportfl.			
			Besucherplätze			
5.3 Fitnesscenter	1 Stpl. je 25 m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> Sportfl. 3)	-----		Nutzung nur eigene Mitarbeiter:
5.4 Freibäder	1 Stpl. je 200-300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche		m <sup>2</sup> Grundstücksfl. 3)			
5.5 Hallenbäder	1 Stpl. je 5-10 Kleiderabl., zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		Kleiderablagen			
			Besucherplätze			
5.6 Tennisanlagen	3-4 Stpl. je Spielfeld, zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		Spielfelder			
			Besucherplätze			
5.7 Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn		Bahnen			
5.8 Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stpl. je 2-3 Boote		Boote			
5.9 Reitanlagen	1 Stpl. je 4 Pferdeeinstellplätze		Pferdeeinstellplätze			

**6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungstätten**

6.1 Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m <sup>2</sup> Gastraum		m <sup>2</sup> Gastraum			
6.2* Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4-8 m <sup>2</sup> Gastraum		m <sup>2</sup> Gastraum			
6.3 Spielhallen	1 Stpl. je 10-20 m <sup>2</sup> Nutzfl. d. Aufstellungsraums mind. 3 Stpl.		m <sup>2</sup> Nutzfläche des Aufstellungsraums			
6.4 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2-6 Betten		Betten			
6.5 Jugendherbergen	1 Stpl. je 10 Betten		Betten			

**7. Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen**

7.1 Universitätskliniken, ähnliche Lehrkrankenhäuser	1 Stpl. je 2-3 Betten		Betten			
7.2* Krankenhäuser, Kureinrichtungen	1 Stpl. je 3-6 Betten		Betten			
7.3 Pflegeheime	1 Stpl. je 10-15 Betten, mind. 3 Stpl.		Betten			

Vervielfältigung, Nachahmung und Veröffentlichung und elektronische Speicherung nur mit Genehmigung!

Form-Solutions  
E-Mail: info@form-solutions.de  
www.form-solutions.de  
Artikel-Nr. BW600014



Nr. Verkehrsquelle	Richtzahlen		Umfang	Vorhaben		
	Zahl der Stellplätze (Stpl.)			Berechnungsgrundlage	Mindestzahl Stellplätze	Bemerkungen
<b>8. Schulen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche</b>						
8.1 Grund- und Hauptschulen	1 Stpl. je 30 Schüler		Schüler			
8.2 Sonstige allgemeinbildenden Schulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zus. 1 Stpl. je 10-15 Schüler über 18 J		Schüler insges.			
			Schüler > 18 J			
8.3 Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 20 Schüler, zus. 1 Stpl je 3-5 Schüler über 18 J		Schüler insges.			
			Schüler > 18 J			
8.4* Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler		Schüler			
8.5 Fachhochschulen, Hochschulen, Berufsakademien	1 Stpl. je 2-4 Studierende		Studierende			
8.6 Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.	1 Stpl. je 20-30 Kinder, mind. 2 Stpl.		Kinder			
8.7 Jugendfreizeitheime u. dgl.	1 Stpl. je 15 Besucherplätze		Besucherplätze			
<b>9. Gewerbliche Anlagen 1)</b>						
9.1 Handwerks- und Industriebetriebe Labore	1 Stpl. je 50-70 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 3)	855	<input checked="" type="checkbox"/> qm Nutzfl. Besch. 4) <input type="checkbox"/>	60	14	
9.2 Lagerräume, Lagerplätze	1 Stpl. je 120 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 3)	126	<input checked="" type="checkbox"/> qm Nutzfl. Besch. 4) <input type="checkbox"/>	120	1	
9.3 Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 Stpl. je 80-100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte 3)	129	<input checked="" type="checkbox"/> qm Nutzfl. Besch. 4) <input type="checkbox"/>	90	1	
9.4* KFZ-Werkstätten, Tankstellen mit Wartungs- oder Reparaturständen	6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand		Wartungs- oder Reparaturst.			
9.5* KFZ-Waschanlagen	3 Stpl. je Waschplatz		Waschplätze			
9.6 Reifenhandelsbetriebe mit Montageständen	2-3 Stpl. je Montagestand		Montagestände			
<b>10. Verschiedenes</b>						
10.1* Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten		Kleingärten			
10.2* Friedhöfe	1 Stpl. je 2000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, mind. 10 Stpl		m <sup>2</sup> Grundstücksfläche			
<b>Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze nach Nutzungsart und Größe</b>					<b>71</b>	

Vervielfältigung, Nachahmung und Veröffentlichung und elektronische Speicherung nur mit Genehmigung!

Form-Solutions  
E-Mail: info@form-solutions.de  
www.form-solutions.de  
Artikel-Nr. BW600014



**E. Berücksichtigung des ÖPNV**

- \* Bei den mit \* gekennzeichneten Nutzungsarten ist eine Minderung nicht zulässig.
- \* Je Spalte bitte maximal ein Kriterium auswählen.

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit 6)	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (Taktfolge werktags 6-19h)	Attraktivität
X 1	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R => 500 m - max. 600 m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min.	Bus überwiegend auf eigener Busspur
2	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R => 300 m - max. 500 m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min.	Straßenbahn, Stadtbahn
X 3	mind. eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300 m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min.	Schienschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) mit eigenem Gleiskörper

Erläuterungen (z.B. welche Linien, Taktzeiten usw.)

**F. Berechnung der Gesamtzahl der notwendigen Stellplätze**

Nach der bei Abschnitt D. ermittelten Zwischensumme sind entsprechend der erreichten Punktzahl folgende Stellplätze nachzuweisen:

Punktzahl (von B.)	Anteil (%-Zahl bezogen auf Summe) (von A.)	Anzahl erforderliche Stellplätze	Anzahl nachgewiesene Stellplätze	Anzahl abzulösende Stellplätze
4 Punkte	100 %			
4 - 6 Punkte	X 80 %	57	nach separater Berechnung	
7 - 9 Punkte	60 %			
10 - 11 Punkte	40 %			
12 Punkte	30 %			

**G. Bearbeitungsvermerke**

Berechnet

Geprüft

Datum (TT.MM.JJJJ)  
28.08.2015

Unterschrift

*[Handwritten Signature]*  
Trautz / Maiterth



- 1) Nicht zur Büronutzung werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
- 2) Nicht zur Verkaufsnutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Ausstellungsflächen, Lagerflächen, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
- 3) Nicht zur Sportfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Umkleieräume, Geräteräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
- 4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
- 5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.
- 6) Auswählen nach der geringsten Entfernung. Besonderheiten, die die Erreichbarkeit beschränken (z.B. Eisenbahnlinien, Flussläufe), sind zu berücksichtigen.

1.6.1 Begutachtung von Ausgleichsflächen

1.6.2 Abschätzung der Artenschutzrechtlichen  
Belange nach §44 BNatSchG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„An der Ochsenstraße“,  
1. Änderung in Karlsruhe-Stupferich  
Begutachtung von Ausgleichsflächen

2015

FREIRÄUME GESTALTEN



[www.landschaftsarchitekt-finke.de](http://www.landschaftsarchitekt-finke.de)

Bernhard Finke (Dipl.-Ing)  
Freier Landschaftsarchitekt BDLA  
Hafenstraße 1  
76344 Eggenstein-Leopoldshafen  
Fon 07247-22402 Fax  
07247-208228



## 1 SACHSTAND – AUFGABENSTELLUNG

**Begutachtung der Freiflächen bzw. „Ausgleichsflächen“ auf den Grundstücken Nr. 95113 und Nr. 95115 (Auf der Römerstraße 1) in Karlsruhe Stupferich.**

Aus: e-mail vom 14.8.15.der Stadt Karlsruhe zum VbB „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“ in KA-Stupferich:

Dem VEP sind noch beizufügen:

Bestanderhebung des Zustandes des gesamten Grundstückes mit Abschätzung Eingriff/Ausgleich und einer Betrachtung des Artenschutzes (dies ist erforderlich, wegen der Verlegung der Ausgleichsfläche und der von Ihnen gewünschten vorzeitigen Grabgenehmigung).

Aus: e-mail vom 19.8.15.von Herrn Dr. Schlittenheim bzgl. Eingriff-/Ausgleich zum VbB „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“ in KA-Stupferich:

Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung: Der BA1 greift nicht in die im Städtebaulichen Vertrag von 2011 festgelegten Eingriffsflächen ein. BA1 bezieht sich aber auf den gültigen B-Plan, in dem eine Ausgleichsfläche im Bereich des künftigen BA1 liegt. Insofern muss eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung vorgenommen werden. Es genügt die sachverständige Feststellung, dass gemäß den Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrags die Ausgleichsflächen heute an anderer Stelle vorhanden und „funktionsfähig“ sind.

Auszug aus dem B-Plan vom 23.4.1999:

#### 4.5.2 Maßnahmen der Grünordnung / Eingriffsausgleich

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch intensive Begrünungs- und Geländegestaltungsmaßnahmen minimiert, angesichts der zulässigen Gebäudehöhen und des Darstellungsanspruches der Unternehmen nach außen kann der Eingriff allerdings nicht vollständig ausgeglichen werden.

Die am Nordrand verlaufende Grünverbindung stellt den Anschluß von der Palmbacher Ortslage (Anger) an die Naherholungsflächen nördlich der Bundesautobahn her.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausbildung von Verkehrsgrünflächen und Pflanzung von Baumreihen entlang der L 623 und der L 609 zur Gestaltung des Ortsbildes.
- Begrünung der Park- und Stellplätze mit großkronigen Bäumen.
- Extensive Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung zur Minderung der Aufheizung der Gebäude.

Die vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung, insbesondere die Ausweisung zusammenhängender Grünflächen, Wiesenflächen mit Bäumen und die festgesetzte extensive Dachbegrünung ermöglichen einen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft gliedern sich wie folgt:

- A 1 Fläche zum Ausgleich des Eingriffs durch öffentliche Flächen (Straße, Geh-, Rad- und Wirtschaftswege)
- A 2 Fläche zum Ausgleich des Eingriffs auf den Privatgrundstücken. Hier wird ein Gemeinschaftsgrundstück der Anlieger im Planungsgebiet gebildet, dessen Pflege den Miteigentümern obliegt.
- A 3 Fläche zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 a BauGB im Zuge der im Flächennutzungsplan (Vorentwurf 1997) ausgewiesenen weiteren baulichen Entwicklung des Stadtteils Palmbach. Es ist vorgesehen, daß die Stadt Karlsruhe die Maßnahmen anstelle und auf Kosten der zukünftigen Vorhabensträger oder der Eigentümer der zukünftigen Eingriffsgrundstücke im Zuge der Realisierung dieses Bebauungsplans im vorhinein durchführt (§135a Abs.2 BauGB)

Desweiteren dient die Fläche teilweise zum Ausgleich der bestehen bleibenden Straßenfläche L 623 alt, deren Rückbau als Kompensationsmaßnahme für die Verbreiterung der BAB A 8 vorgesehen war.

- Baumpflanzungen entlang der L 623 und L 609: Die im Planfeststellungsverfahren für die BAB A 8 als Ausgleichsmaßnahme festgelegten Baumpflanzungen bleiben auch im vorliegenden Bebauungsplan erhalten.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auszug aus dem Städtebaulichen Vertrag vom 9.9.2011:

## § 1

### Pflichten des Bauherrn

1. Der Bauherr verzichtet gegenüber der Stadt auf sein Baurecht nordöstlich des Entwicklungs- und Produktionsgebäudes auf dem Anwesen Flst. Nr. 95113 und auf sein Baurecht im südöstlichen Bereich des Anwesens Flst. Nr. 95115 und wird die im Lageplan **Anlage 1 (Lageplan)** grün schraffierte Fläche als Ersatz für die entfallende Ausgleichsfläche im Bereich der geplanten Stellplätze dauerhaft als Ausgleichsfläche auf seine Kosten anlegen bzw., soweit vorhanden, erhalten und unterhalten.
2. Die Ausgleichsflächen sind als Wiesen mit Bäumen und einzelnen Strauchgruppen anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Bepflanzung hat mit groß- und mittelkronigen Baumarten wie Bergahorn, Feldahorn, Linde und Stieleiche, und zwar je 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum, zu erfolgen. Die Strauchgruppen sind in unregelmäßigen Abständen, jeweils bestehend aus mindestens 15 Einzelsträuchern, anzuordnen und zwar je 1000 m<sup>2</sup> mindestens eine Strauchgruppe. Für die Gehölze sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bäume und Sträucher sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Wiese ist einmal, maximal zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut muss abgefahren werden.
3. Die Anlage der Ausgleichsflächen gemäß Ziffer 1 und 2 hat, sofern nicht bereits vorhanden, bis spätestens Herbst 2012 zu erfolgen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind bis spätestens Ende November 2012 durchzuführen. Die

fristgerechte Herstellung der unter Ziffer 1 und 2 genannten Maßnahmen sind der Stadt, Gartenbauamt, unaufgefordert nachzuweisen.

4. Ferner verpflichtet sich der Bauherr, die im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche A 2 festgesetzte Fläche zwischen den Baubereichen ausschließlich für ebenerdig anzulegende Stellplätze zu nutzen und diese Fläche gleichmäßig mit großkronigen Bäumen zu überstellen - siehe Anlage 2 (Grünordnungsplan) - . Die im Protokoll vom 26.02.2008 – siehe Anlage 3 - getroffenen Vereinbarungen zu späteren Verbindungsbauten zwischen den bestehenden Gebäuden auf dem Grundstück Flst. Nr. 95113 und später zu errichtenden Gebäuden auf dem Grundstück Flst. Nr. 95115 bleiben hiervon unberührt.
5. Der Bauherr als Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 95113 und Flst. Nr. 95115 übernimmt auf seinen Grundstücken jeweils die folgenden Baulasten gemäß § 17 LBO:

Flst. Nr. 95113:

*„Die im Lageplan **Anlage 1** grün schraffierte Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 95113 darf nur als Ausgleichsfläche im Sinne des Bebauungsplans der Stadt Karlsruhe Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ angelegt, unterhalten und genutzt werden. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.“*

Flst. Nr 95115

*„Die im Lageplan **Anlage 1** grün schraffierte Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 95115 darf nur als Ausgleichsfläche im Sinne des Bebauungsplans der Stadt Karlsruhe Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ angelegt, unterhalten und genutzt werden. Der Lageplan ist Bestandteil der Baulasterklärung.“*

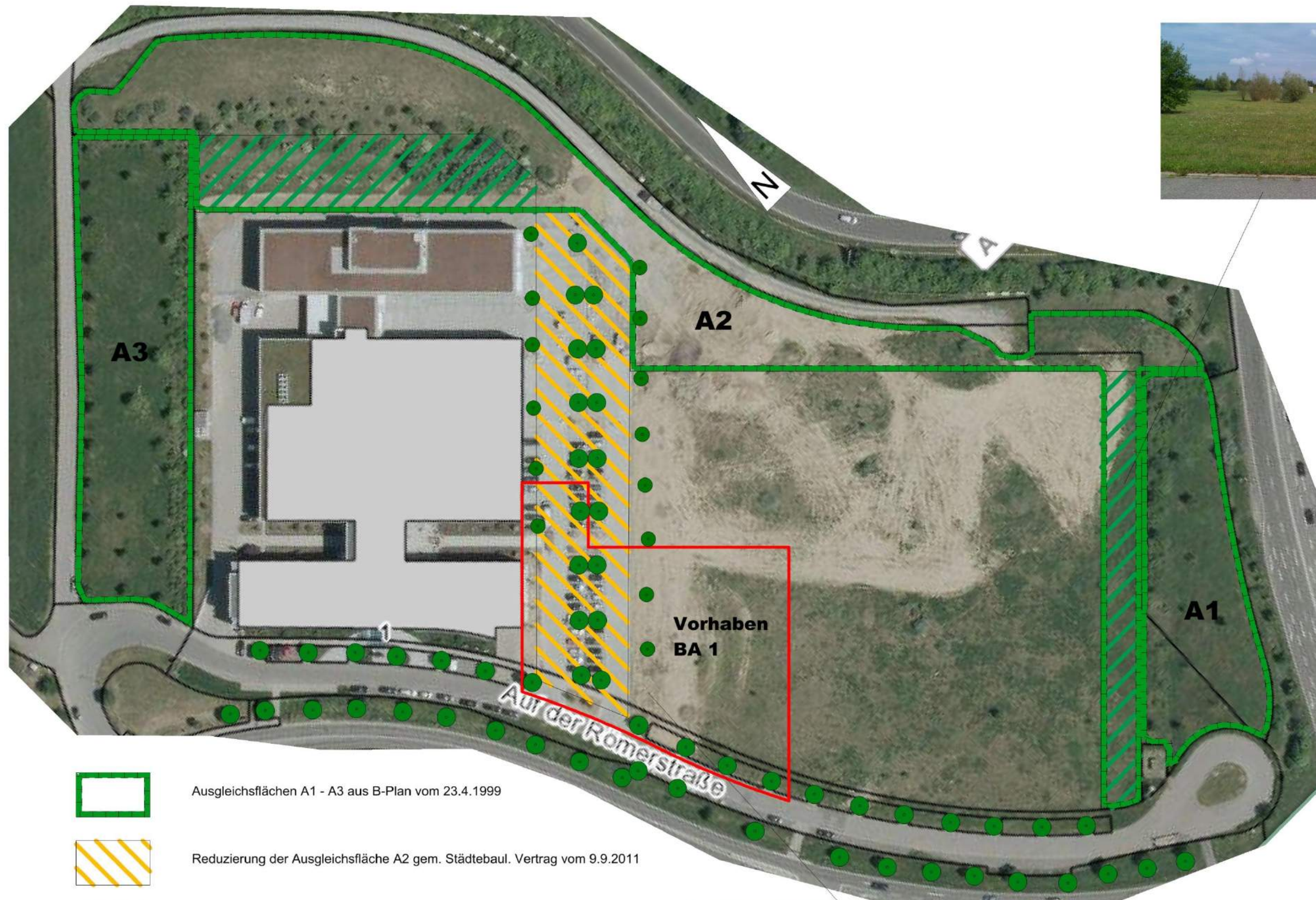
## 2 FESTSTELLUNG DER DER AKTUELLEN SITUATION

**Bei einer Ortsbegehung am 19.8.2015 konnte festgestellt werden** (siehe auch angefügte Plandarstellung):

Die Flächen A2 und A3 sind als extensiv gepflegte Wiesen mit Bäumen und Strauchgruppen angelegt und werden entsprechend unterhalten.

Die Flächen A2 und A3 umfassen eine Fläche von ca. 13650 m<sup>2</sup>. Folglich waren hier ca. 55 groß- und mittelkronige Bäume wie Bergahorn, Feldahorn, Linde und Stieleiche und ca. 14 Strauchgruppen mit jeweils mind. 15 Einzelsträuchern zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen sind überwiegend im nördlichen Bereich vorhanden.

Die zwischen den Baubereichen als Ausgleichsfläche A2 festgesetzte Fläche, die mit dem Städtebaulichen Vertrag vom 9.9.2011 als Ausgleichsfläche aufgehoben wurde, ist wie vereinbart als ebenerdige Stellplatzflächen angelegt und überwiegend mit Ahornbäumen gleichmäßig bepflanzt.



Ausgleichsflächen A1 - A3 aus B-Plan vom 23.4.1999



Reduzierung der Ausgleichsfläche A2 gem. Städtebaul. Vertrag vom 9.9.2011



Ergänzung der Ausgleichsfläche A2 gem. Städtebaul. Vertrag vom 9.9.2011

wobei die Flächegröße "Reduzierung" = Flächegröße "Ergänzung"



**PLANUNG**



Dipl.-Ing. Bernhard Finke  
 Freier Garten- und  
 Landschaftsarchitekt BDLA  
 Hafestraße 1  
 76344 Eggenstein-Leopoldshafen  
 Fon: 07247 - 22402 Fax: - 208228  
 info@landschaftsarchitekt-finke.de  
 www.landschaftsarchitekt-finke.de

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan “An der  
Ochsenstraße, 1. Änderung“ in  
KA-Stupferich**

Karlsruhe,  
den

26.08.2015

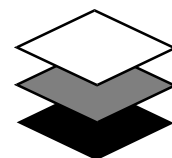
Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach  
§ 44 BNatSchG

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

Planverfasser: SPA – Architekten Stadtplaner Ingenieure  
Bahnhofstraße 40  
75305 Neuenbürg

Bearbeitet von:

Planungsbüro Beck und Partner  
Rankestraße 6  
76137 Karlsruhe  
Tel. 0721/374723



Bearbeiter: Matthias Beck (Dipl.-Biologe)

## **Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“ in KA-Stupferich**

### **1. Veranlassung**

Für das Vorhaben der Firma Physik Instrumente (PI) GmbH & Co.KG auf Bauabschnitt 1 (BA 1) des genehmigten B-Plangebietes „An der Ochsenstraße“ in KA-Stupferich ist vor Beginn der Erdaushub-Arbeiten eine erste Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 (1) Nrn. 1-4 BNatSchG notwendig.

Das Vorhaben sieht die Bebauung des Bauabschnitts 1 (BA 1) vor. Das neue Gebäude wird mit geringem Abstand und einer gelenkartigen Verbindung an das bestehende Gebäude im Südosten angebaut.

Da die Unterlagen gemäß Planungsamt der Stadt Karlsruhe am 31. August 2015 eingegangen sein müssen (mail vom 14. August 2015), wurde vom Planungsamt vorgeschlagen, zunächst eine erste Abschätzung durch einen Sachverständigen abzugeben, die dann in einem weiteren Schritt nötigenfalls vertieft werden kann.

Deshalb wird im Folgenden auf die sonst übliche Darstellung der gesetzlichen Grundlagen verzichtet.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung lassen sich eventuell notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen ableiten (s. Kap. 4).

### **2. Methode und Bestandsbeschreibung**

Zur Abschätzung der Betroffenheit von nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG artenschutzrechtlich relevanten Tieren und Pflanzen wurde am 25.08.2015 eine gründliche Begehung der Örtlichkeit durch einen sachverständigen Biologen durchgeführt. Das Vorhabengebiet sowie die notwendigen Arbeits- und Lagerflächen (Baufeld) waren im Vorfeld durch den Antragsteller ausgepflockt worden, sodass die gesamte Eingriffsfläche gut erkennbar war. Auf dieser Grundlage und unter Zuhilfenahme eines Luftbildes wurde nach artenschutzrechtlich relevanten Strukturen gesucht.

Bei dem Gelände handelt es sich um eine vor wenigen Jahren mit Aushub aus dem Autobahnbau aufgefüllte Fläche im südöstlichen Anschluss an die bestehenden Gebäude und einen Parkplatz der Firma PI (siehe Abb. 1)<sup>1</sup>.

Die Fläche wurde mit einer Wiesen-Mischung eingesät. Die Wiese wird regelmäßig und häufig durch den Gärtner der Firma gemäht; das Schnittgut wird abgetragen (Abb. 2).

Auf der Wiese in BA 1 stehen zwei junge Bäume (Linde und Pappel) sowie zwei Strauch-Weiden.

---

<sup>1</sup> Zur Darstellung in Abbildung 1 ist anzumerken, dass das Luftbild, das die Grundlage des Planes darstellt, offensichtlich sehr zeitnah nach der Auffüllung der Fläche entstanden ist. Zwischenzeitlich ist auf dem gesamten Gelände südlich der Gebäude eine homogene Wiesen-Landschaft mit eingestreuten Sträuchern und jungen Bäumen entstanden.



An dem Parkplatz südöstlich des bestehenden Gebäudes stehen auf der Vorhabenfläche (BA 1) ca. 10 junge Tulpenbäume.

Abb. 1 Lage des Bauabschnitts 1 (BA 1; Quelle: Dipl.-Ing. B. Finke, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt)



### 3. 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) 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 Turmfalken (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) 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.

Abb. 2 Blick von Süden (etwa auf Höhe des südlichen Eckpunktes des BA 1) auf die Gebäudefront mit dem Firmenlogo und den jungen Tulpenbäumen am Parkplatz; im Vordergrund die Wiese mit der jungen Linde (links auf dem Wieseneck), der jungen Pappel (rechts) und einem Weidenstrauch. Im Vordergrund die Straße „Auf der Römerstraße“ (Photo M. Beck v. 25.08.2015)



Abb. 3 Blick von Südosten der nordöstlichen Vorhabengrenze entlang auf das Gebäude der Firma Physik Instrumente. Im Vordergrund ein Weidenstrauch und ein Markierungsstab (Photo M. Beck v. 25.08.2015)



Abb. 4 Blick vom Parkplatz nach Südosten mit dem Weidenstrauch aus Abb. 3 am östlichen Eck der Vorhabenfläche im Bildmittelfeld (Photo M. Beck v. 25.08.2015)



#### 4. 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. Das Vogelschlagrisiko muss zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden. Gegebenenfalls sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen möglich.

**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.

Karlsruhe, den 26.08.2015



M. Beck (Dipl.-Biol.)