

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Planungsausschuss
	Termin:	17.09.2015
	Vorlage Nr.:	75
	TOP:	2
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „An der Ochsenstraße, 1. Änderung“ in Karlsruhe-Stupferich		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	17.09.2015	2	☒	☐	
			☐	☐	
			☐	☐	

Antrag an den Ausschuss

Der Planungsausschuss spricht sich für die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB aus und beschließt eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen				nein ☒	ja ☐
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 ☐ ja ☒		Handlungsfeld: Wirtschaft und Arbeit		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☒		durchgeführt am 15.09.2015		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein ☒ ja ☐		abgestimmt mit		

Vorhabenträger / Grundstückssituation

Die seit dem Jahr 2001 in Karlsruhe ansässige Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG beabsichtigt aufgrund des akuten Platzbedarfs durch steigende Mitarbeiterzahlen ihren vorhandenen Standort Auf der Römerstraße 1 im Gewerbegebiet „An der Ochsenstraße“ in Karlsruhe-Stupferich zu erweitern. Das Grundstück befindet sich ebenso wie die Straße bereits im Eigentum der Firma PI.

Städtebauliche Situation

Die Firma PI liegt am westlichen Rand des Ortsteils Stupferich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Palmbach. Nordwestlich des Vorhabens befindet sich der bestehende Firmensitz. Nordöstlich des Geländes verläuft die Autobahn A 8 mit der Anschlussstelle Karlsbad. Im Südosten wird das Grundstück von der K 9653 begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich an der Autobahnzufahrt ein Pendlerparkplatz. Südwestlich des Grundstücks verläuft parallel zur privaten Erschließungsstraße Auf der Römerstraße die L 623. Das Palmbacher Gewerbegebiet Winterrot grenzt daran an.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als gewerbliche Fläche dargestellt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ vom 23. April 1999. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit zwei Baufenstern fest, welches an der Ortseinfahrt Palmbach ein einheitliches und geschlossenes Erscheinungsbild zum Ziel hat. Die Wandhöhe zur Erschließungsstraße ist zwingend auf 11 m festgesetzt. Im Anschluss daran sind Wandhöhen von 15 m (Tiefe 13 m) und für den Rest des Baufensters GE 1 von 7,5 m vorgesehen. Das Baufenster GE 2 des Bestandsgebäudes wird im Bebauungsplan durch eine Ausgleichsfläche und ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger vom Baufenster GE 1 getrennt. Diese Ausgleichsfläche wurde im Jahr 2011 durch städtebaulichen Vertrag auf Flächen nordöstlich des Bestandsgebäudes und Teilflächen des südöstlich gelegenen Flurstückes Nr. 95115 verlagert um auf der ursprünglichen Ausgleichsfläche Stellplätze zu verwirklichen. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist daher die Schaffung von neuem Planungsrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den ersten Bauabschnitt erforderlich.

Gestaltungsbeirat

Das Vorhaben wird am 24. September 2015 im Gestaltungsbeirat diskutiert.

Vorhaben

Die Firma PI beabsichtigt in einem ersten Bauabschnitt eine an den Bestand angepasste und angeschlossene Erweiterung ihres Bestandsgebäudes nach Südosten im Bereich der mit „A2“ festgesetzten Ausgleichsfläche und in die ausgewiesene „GE 1-Fläche“. Die geplante Wandhöhe des etwa 59 m breiten und 29 bis 49 m tiefen Gebäudes mit Lichthof wird mit 11 m angegeben. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit 69 Stellplätzen untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich zur Straße hin Hörsaal, Cafeteria und Labore. Im rückwärtigen Bereich schließt der Bürotrakt an. Die Anordnung von Laboren und Büros ist in den 1. und 2. Obergeschossen ähnlich. Das Dachgeschoss ist vorne und hinten 3 m zurück versetzt und weist zur Straße hin einen großen Fitnessbereich auf. Ein etwa 12 m breiter und 12,50 m tiefer Baukörper mit mehreren

Besprechungsräumen bildet den Verbindungstrakt zwischen Bestandsgebäude und Technologiezentrum.

Verfahren

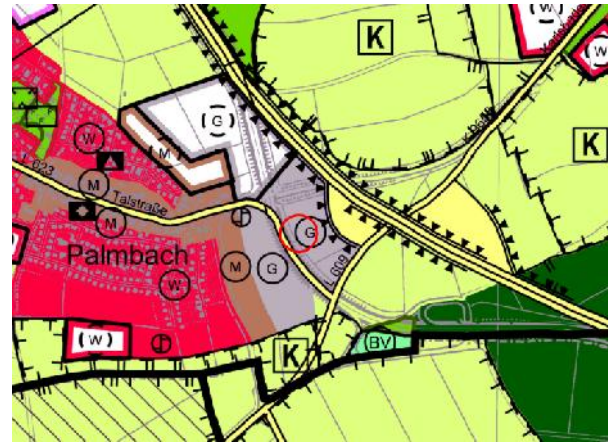
Zur zeitnahen Realisierung des Technologiezentrums wird für den ersten Bauabschnitt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Für die später geplante weitere bauliche Entwicklung des Betriebes wird nach den derzeitigen Überlegungen ein weiterer vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich. Zu gegebener Zeit wird darüber der Planungsausschuss informiert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13 a BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wird gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 die Möglichkeit haben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist sich zur Planung zu äußern.

Der Planungsausschuss wird um Zustimmung zur Durchführung des oben beschriebenen Verfahrens gebeten.



Stadtplanausschnitt



Flächennutzungsplan



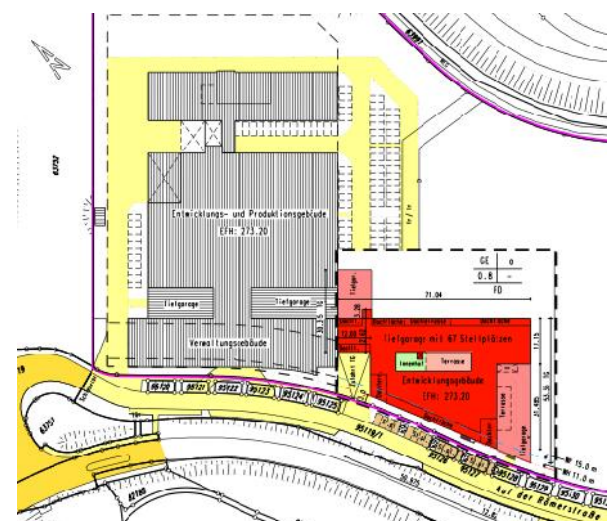
Luftbild



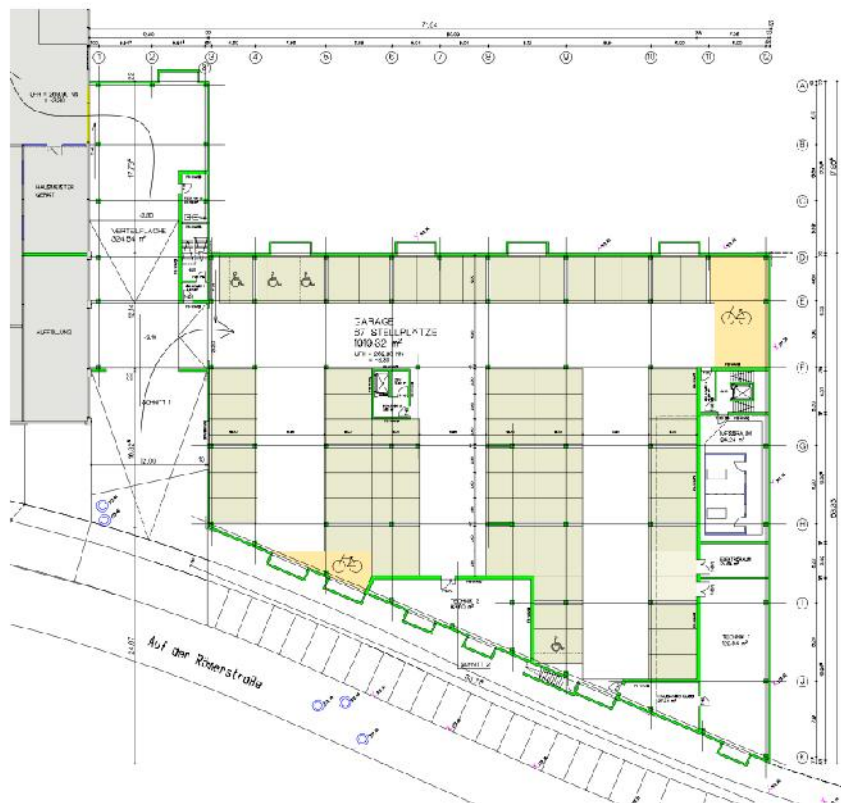
Schrägluftbild



Bebauungsplan Nr. 716



Lageplan



Tiefgarage

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

 **Vorentwurf** M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

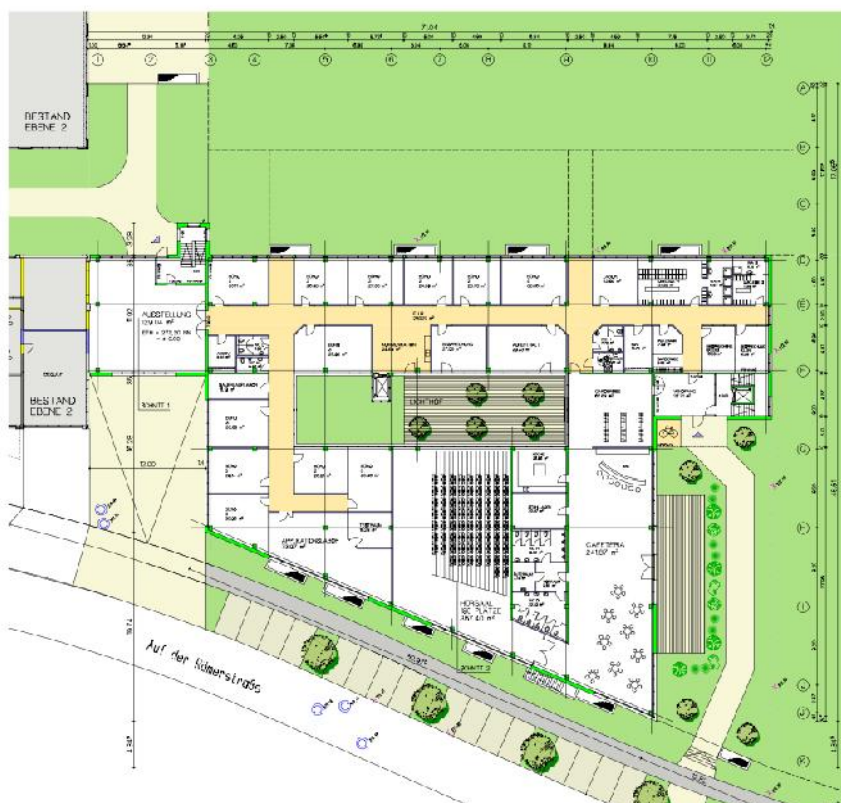
Darstellung:
2.4.1 Projektplan
Grundriss Ebene 1 (UG)

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

Planverfasser VbP: Harisch Bau GmbH & Co. KG
Römerstraße 2
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 40
D-75005 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015



Erdgeschoss

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

 **Vorentwurf** M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

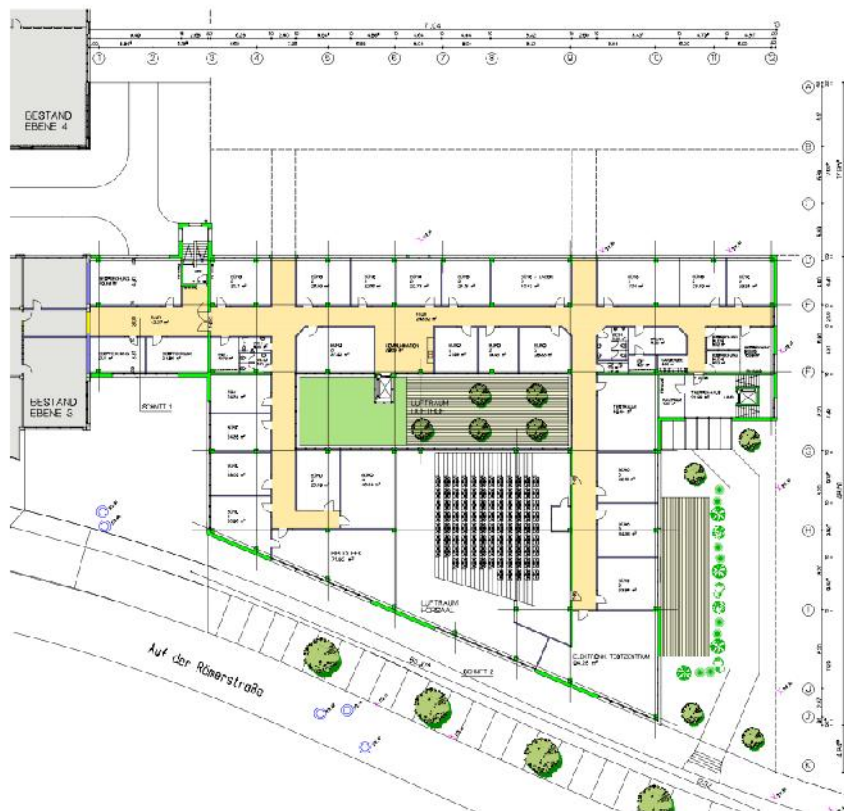
Darstellung:
2.4.2 Projektplan
Grundriss Ebene 2 (LG)

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

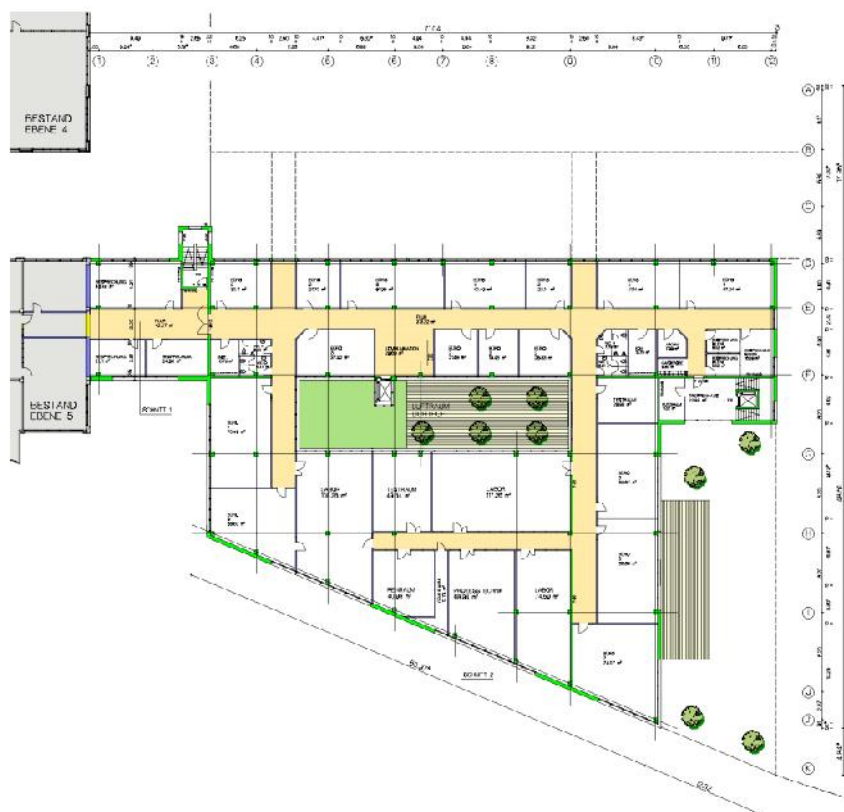
Planverfasser VbP: Harisch Bau GmbH & Co. KG
Römerstraße 2
D-75015 Bretten

Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 40
D-75005 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

Vorentwurf M. 1:100
(verändert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe Stuforich
FSL-Nr. 95113

Darstellung:
2.4.3 Projektplan
Grundriss Ebene 3 (1.OG)

Vorbereiter:
Thyris Innemann (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

Planverleiher VET:
Jenssen Bau GmbH & Co. KG
Rheinstraße 2
76115 Bietzen

Planverleiher VBT:
GFA Architekten Stadtplaner
Rheinstraße 20
76506 Neumünster

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom 31.08.2015

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

Vorentwurf M. 1:100
(verändert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe Stuforich
FSL-Nr. 95113

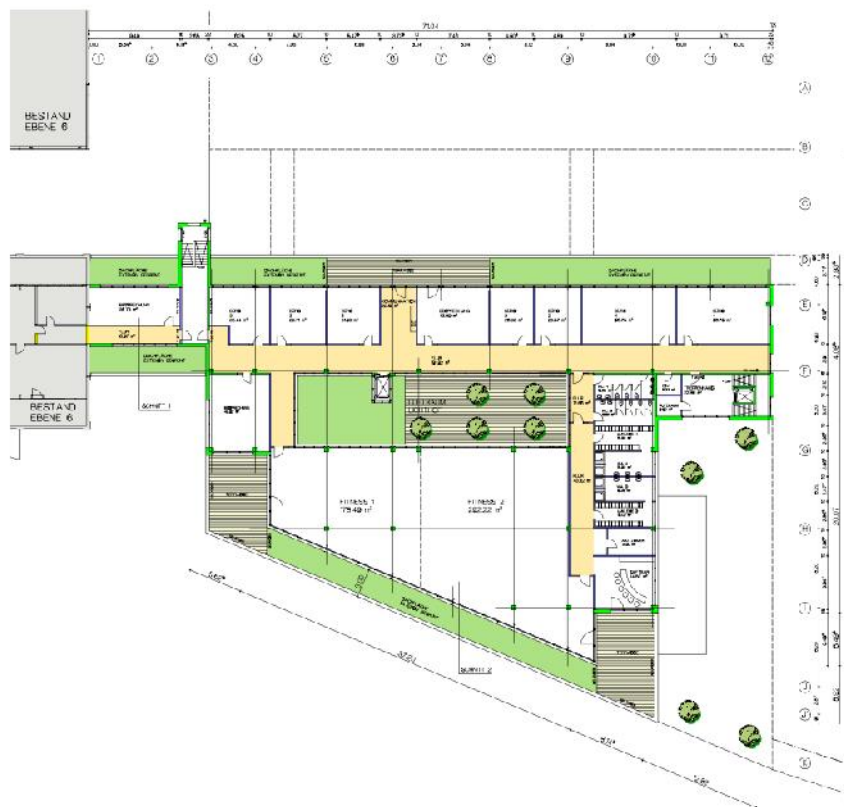
Darstellung:
2.4.4 Projektplan
Grundriss Ebene 5 (2.OG)

Vorbereiter:
Thyris Innemann (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe

Planverleiher VET:
Jenssen Bau GmbH & Co. KG
Rheinstraße 2
76115 Bietzen

Planverleiher VBT:
GFA Architekten Stadtplaner
Rheinstraße 20
76506 Neumünster

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom 31.08.2015



Stadt Karlsruhe Stupflich

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

Vorentwurf M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupflich
I.St.Nr. 95113

Darstellung:
2.4.5 Projektplan
Grundriss Ebene 6 (3.OG)

Vollständer: Physik-Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Hornstraße 1
D-76220 Karlsruhe

Planverleiher VFP: Hansch Bau GmbH & Co. KG
Bruckmühlstraße 2
D-75015 Pforzen

Planverleiher VLB: SPA Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 40
D-75370 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2016

Dachgeschoss



Stadt Karlsruhe Stupflich

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

Vorentwurf M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupflich
I.St.Nr. 95113

Darstellung:
2.4.6 Projektplan
Schnitt 1 / Ansicht Nord-West
Schnitt 2

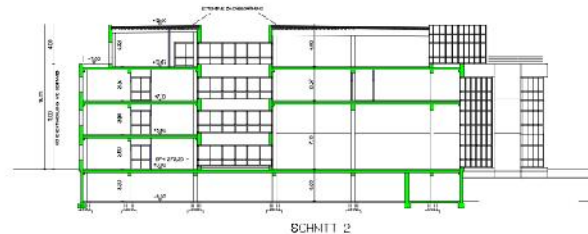
Vollständer: Physik-Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Hornstraße 1
D-76220 Karlsruhe

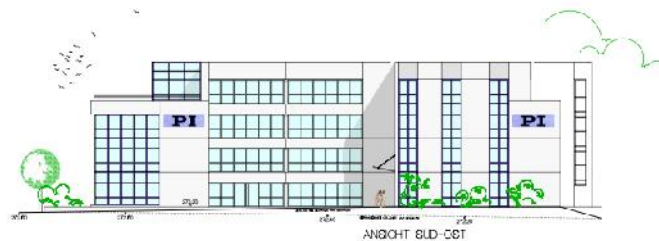
Planverleiher VFP: Hansch Bau GmbH & Co. KG
Bruckmühlstraße 2
D-75015 Pforzen

Planverleiher VLB: SPA Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 40
D-75370 Neuenbürg

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2016

Schnitte





Ansichten Nord-Ost/Süd-Ost

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

 **Vorentwurf** M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

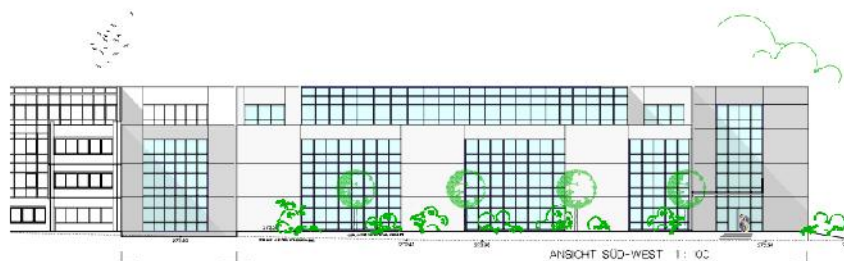
Darstellung:
2.4.7 Projektplan
Ansicht Nord-Ost
Ansicht Süd-Ost

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

Planverfasser VEP: Hensch Bau GmbH & Co. KG
Brucknerstraße 2
D-76175 Erlenheim

Planverfasser VbR: SPA Architekten Stadtplaner
Bühl & Partner AG
D-76189 Neuenburg

Kartdatum: 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015



Ansichten Süd-West

Stadt Karlsruhe Stupferich

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

 **Vorentwurf** M. 1:100
1:200
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

Darstellung:
2.4.8 Projektplan
Gesamtansicht Süd West
Ansicht Süd-West

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

Planverfasser VEP: Hensch Bau GmbH & Co. KG
Brucknerstraße 2
D-76175 Erlenheim

Planverfasser VbR: SPA Architekten Stadtplaner
Bühl & Partner AG
D-76189 Neuenburg

Kartdatum: 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015