

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

Vorentwurf

Vorhabenträger:

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

Planverfasser:

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

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (beigefügt)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.	Erschließung	6
4.3.1	ÖPNV	6
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	6
4.3.3	Ruhender Verkehr	6
4.3.4	Geh- und Radwege	7
4.3.5	Ver- und Entsorgung	7
4.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	7
4.5.4	Maßnahmen für den Artenschutz	7
5.	Umweltbericht	7
6.	Sozialverträglichkeit	7
7.	Statistik	8
7.1	Flächenbilanz	8
7.2	Geplante Bebauung	8
7.3	Bodenversiegelung	8
8.	Kosten	8
9.	Durchführung	8
B.	Hinweise (beigefügt)	9
1.	Versorgung und Entsorgung	9
2.	Entwässerung	9
3.	Niederschlagswasser	9
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	10
5.	Baumschutz	10
6.	Altlasten	11
7.	Erdaushub / Auffüllungen	11
8.	Private Leitungen	11
9.	Barrierefreies Bauen	11
10.	Erneuerbare Energien	11
11.	Vogelschlag	11

C.	Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	12
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	12
2.	Art der baulichen Nutzung	12
3.	Maß der baulichen Nutzung	12
4.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.1	Abweichende Bauweise	13
7.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung.....	13
8.	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
II.	Örtliche Bauvorschriften	14
1.	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
1.1	Dächer.....	14
2.	Werbeanlagen und Automaten.....	14
3.	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	14
3.1	Vorgärten.....	14
4.	Außenantennen	14
5.	Niederspannungsfreileitungen.....	14
III.	Sonstige Festsetzungen.....	15
IV.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	15
V.	Zeichnerische Festsetzungen – Deckblatt und Planzeichnung	16
V.	VbB zeichnerischer Teil (Deckblatt)	16
V.	VbB Planzeichnung	16
	Unterschriften.....	17
Anlagen		18
1.	--	
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	
2.1.1	Übersichtsplan	
2.1.2	Luftbild	
2.2	Lageplan	
2.3	Bestandspläne BPL 001 und BPL 002 (jew. Deckblatt+Planzeichnung).....	
2.4	Projektpläne 2.2.1 bis 2.4.8	
2.5	Stellplatzberechnung	
2.6	E/A Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag v. 09.09.2011) A 4.5.01	
2.6	E/A Begutachtung von Ausgleichsflächen (Fachgutachten Büro Finke)	
2.6	Artenschutz Abschätzung nach § 44 BNatSchG (Fachgutachten Büro Beck)....	

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

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

Der aus einer expansiven Unternehmensentwicklung resultierende Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen und Flächen erfordert eine kurzfristige Realisierung einer baulichen Erweiterung am Standort Karlsruhe. Zur Standortsicherung hat das Unternehmen (Vorhabenträger) im Jahr 2000 die an den Bestand anschließenden Erweiterungsflächen von der Stadt Karlsruhe erworben.

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

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

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

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010) ist der Geltungsbereich der 2. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

Da es sich bei der Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Es liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Ochsenstraße“

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt in der 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 private Anliegerstraße (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

3.5.1 Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

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.

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

4. Planungskonzept

Das Plangebiet dient der gewerblichen Nutzung.

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

Durch die geplante Übernahme des öffentlichen Staukanals durch den Vorhabenträger wird das zwischen den Baufenstern auf dem Grundstück des Vorhabenträgers verlaufende Fahr- und Leitungsrecht entbehrlich. Die Umnutzung und der Umbau des Staukanals DN 2200 wurde mit der Stadt Karlsruhe / Stadtentwässerung abgestimmt und technisch genehmigt (s. Genehmigung vom 30.07.2015).

Dadurch wurde in technischer Hinsicht die Baufreiheit für die geplante Erweiterung des Vorhabenträgers geschaffen. Der Vollzug der Übernahme der Entwässerungsanlage (Staukanal DN 2200) durch den Vorhabenträger steht unmittelbar bevor.

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 in die private, 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. Für Bauvorhaben ist eine Stellplatzbilanzierung gemäß LBO BW durchzuführen.

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. Die 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 (vergl. Baugenehmigung zur Umnutzung Staukanal DN 2200 vom 30.07.2015).

4.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

Zur Minimierung des Eingriffs sind verschiedene Maßnahmen wie die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel und Baumpflanzungen vorgesehen.

4.5.4 Maßnahmen für den Artenschutz

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

Hier sind im Weiteren die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten bzw. das Ergebnis zu erläutern.

Siehe Anlagen: Fachgutachten Büro Beck vom 26.08.2015 – Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 NatSchG (Anlage 4.5.4).

5. Umweltbericht, Stadtklima, Klimaschutz

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

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.	0,55 ha	82,09%
Verkehrsflächen	ca.	0,02 ha	2,99%
Grünflächen	ca.	0,10 ha	14,93%
Ausgleichsflächen	ca.	0,00 ha	0,00%
	ca.	ha	0,00%
Gesamt	ca.	0,67 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Entwicklungsgebäude	1	0 ca.	10000
Gesamt	1	0 ca.	10000

7.3 Bodenversiegelung¹

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

Hinweise:

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

8. Kosten

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

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

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

B. Hinweise (beigefügt)

1. Versorgung und Entsorgung

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden 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 Regen-

eignisse 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 (Raspelpflaster), 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 Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, 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 Regierungspräsidium 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 soll ein Begrünungsplan beigelegt sein. Es wird empfohlen, diesen vorab mit dem Gartenbauamt abzustimmen.

5.2 Artempfehlungen für Bäume

Artenempfehlung großkronige Laubbäume

Artenempfehlung mittelkronige Laubbäume

5.3 Artenempfehlung Dachbegrünung

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

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

Im Rahmen der Gebäudeplanung ist das Thema Vogelschlag zu berücksichtigen. Größere Glasfassaden und Übereck-Verglasungen sind durch gestalterische Elemente zur Reduzierung des Vogelschlages zu gliedern.

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)
- 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)

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) 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 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH 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 Flachdächer zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Abweichende Bauweise

(1) Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

5. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG

Siehe Fachgutachten Büro Beck vom 26.08.2015 – Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 NatSchG (Anlage 4.5.4).

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dächer

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Die Dächer sind extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Hierfür ist ein geeignetes Substrat aufzubringen und fachgerecht zu begrünen.

Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht beeinträchtigt werden.

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 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m².

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

3. Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

3.1 Vorgärten

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

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 2 (2.1 – 2.6) – 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 4.5/01)

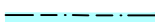
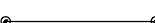
und

Bestandspläne / Bebauungsplan von 23.04.1999
(Anlage 2.3 / BPL 002)

V. Zeichnerische Festsetzungen – Planzeichnung

Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

GE	Gewerbegebiet
a	Abweichende Bauweise
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
FD	Flachdach
WH 15,0 m	Wandhöhe als Höchstgrenze
WH 11,0 m	Wandhöhe, zwingend
	Baulinie
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Grundstücksgrenze
	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen
	Entfallende Bäume
	Entfallendes Fahr- und Leitungsrecht
	Entfallende PKW-Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (0,55 ha)

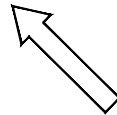
Zeichnerische Festsetzungen - Planzeichnung

Stadt Karlsruhe

Stupferich

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"An der Ochsenstraße,
1. Änderung"



M 1:1000

VORENTWURF

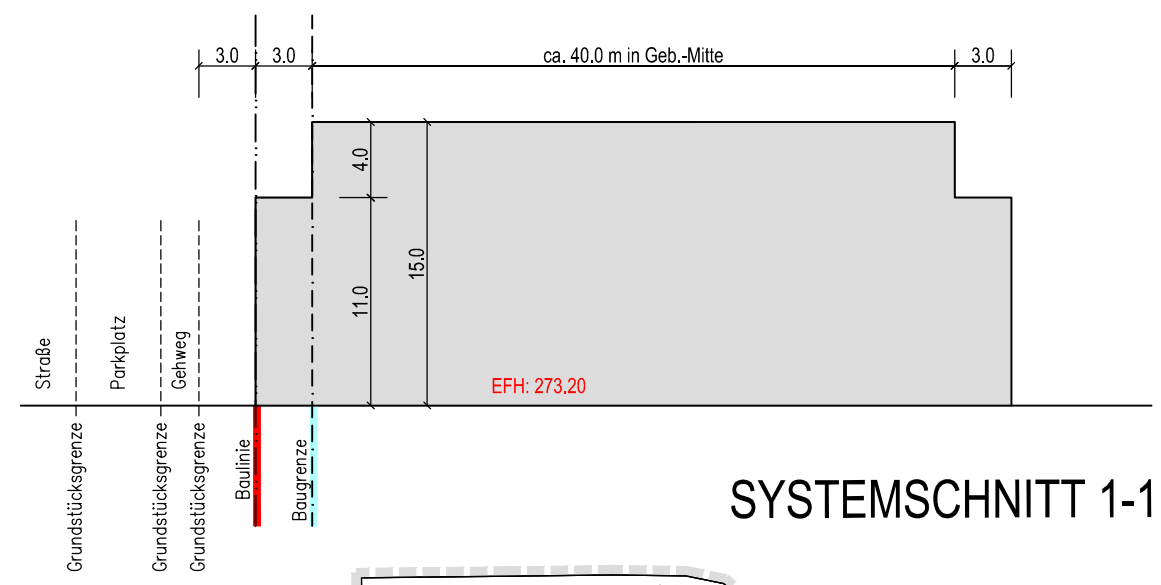
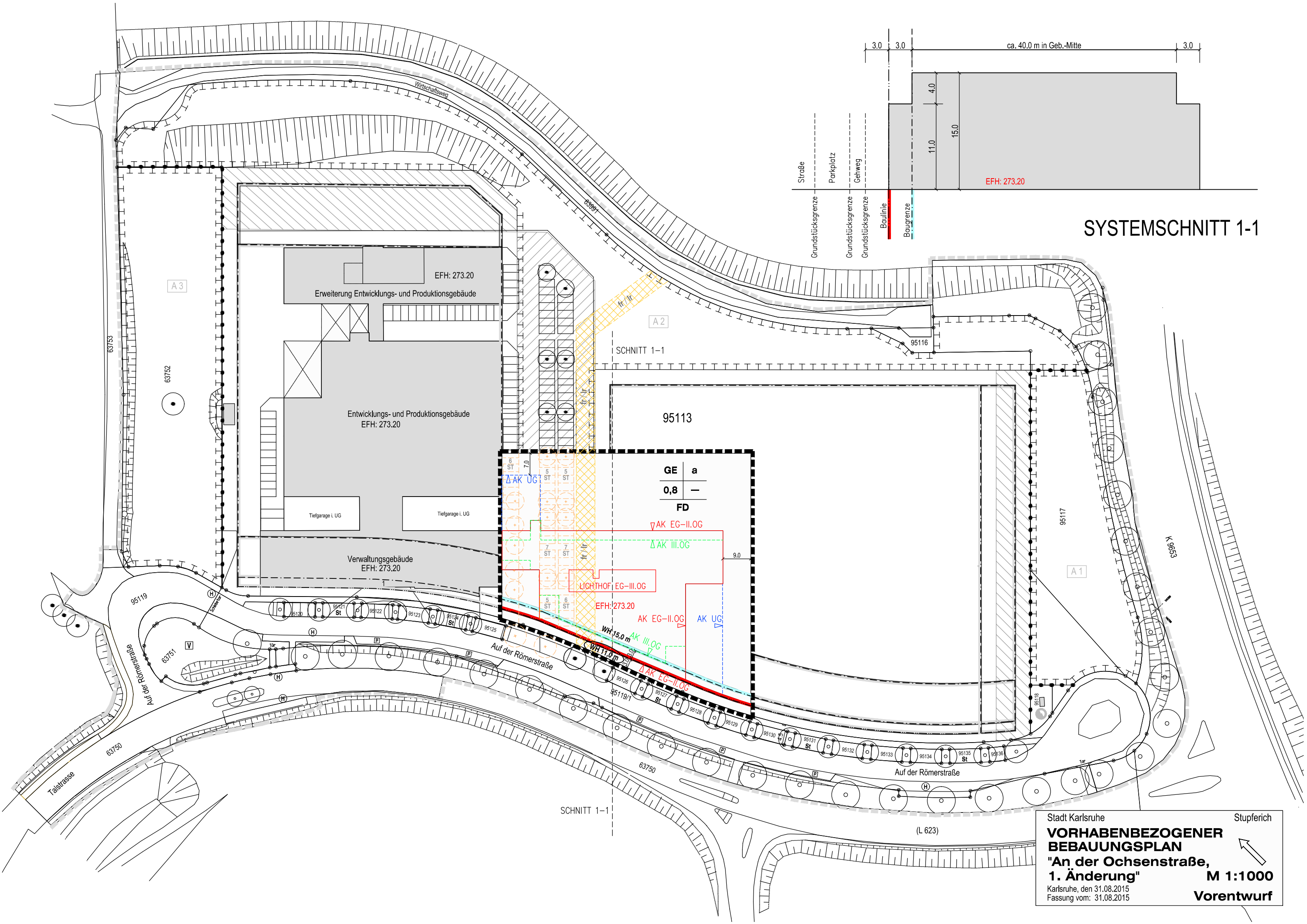
Verfahrensträger:

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: 31.08.2015



SYSTEMSCHNITT 1-1

GE	a
0,8	—
FD	

Stadt Karlsruhe

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**

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

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015

Stupferich

M 1:1000

Vorentwurf

Unterschriften

Vorhabenträger:

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

.....
(UNTERSCHRIFT)

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

.....
Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

Karlsruhe, den
Fassung vom

Anlagen

1. --

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

2.1 Übersichtsplan (2.1.1 und 2.1.2)

2.2 Lageplan (2.2.1)

2.3 Bestandspläne

BPL 001 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen

BPL 002 Bebauungsplan vom 23.04.1999 – nachrichtlich übernommen

(mit Darstellung des Ausgleichsflächentauschs gemäß der städtebaulichen Vereinbarung vom 09.09.2011)

2.4 Projektpläne (2.4.1 bis 2.4.8)

2.5 Stellplatzberechnung für PKW und Fahrräder (2.5.1)

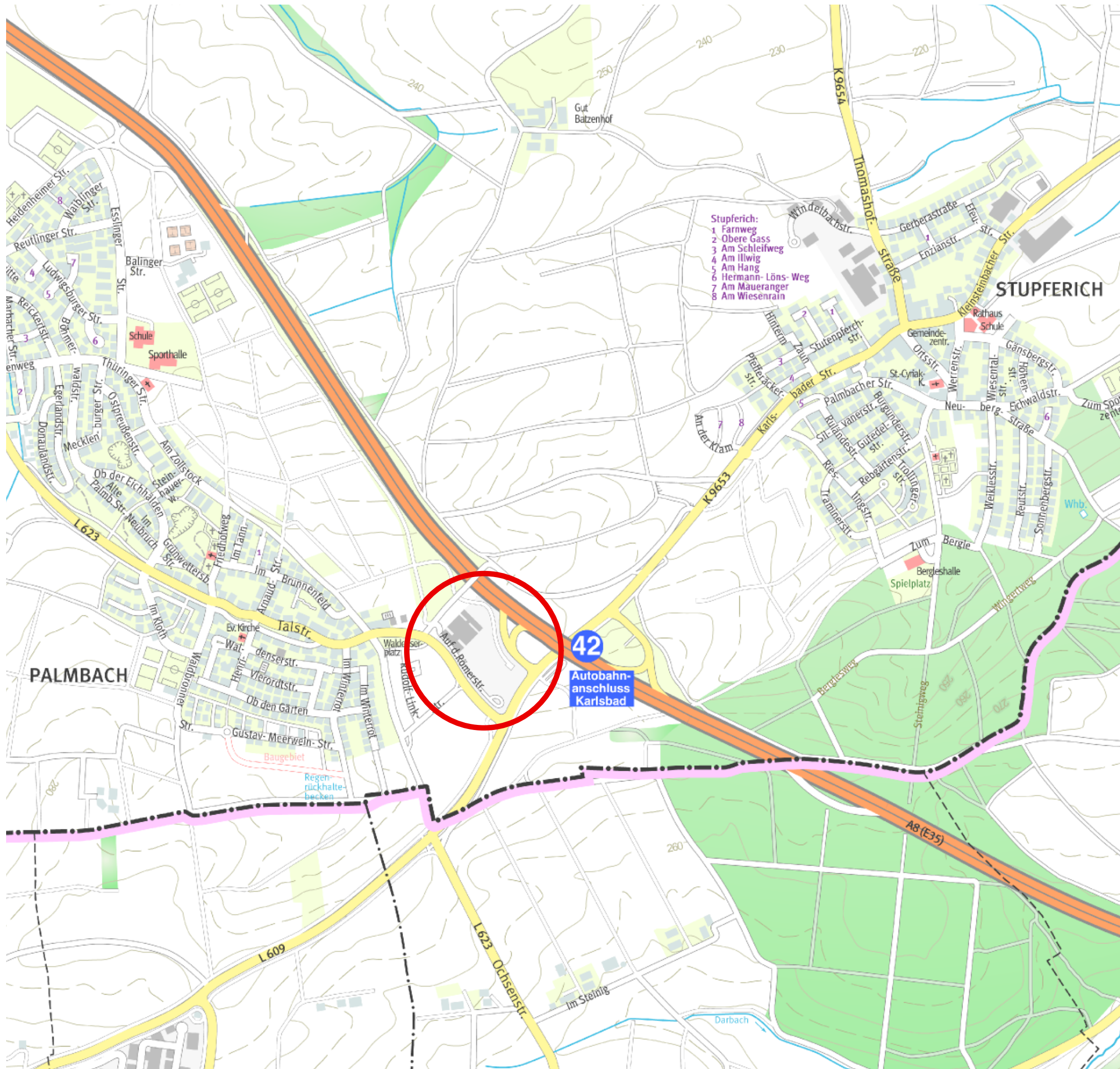
2.6 Fachgutachten

4.5/01 E/A Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag v. 09.09.2011)

4.5/02 E/A Begutachtung von Ausgleichsflächen (Basis 4.4/01)

(Fachgutachten Büro Finke)

**4.5.4 Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG
(Fachgutachten Büro Beck)**



Stadt Karlsruhe Stupferich

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



Vorentwurf

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

Darstellung:
2.1.1 Übersichtsplan

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: 31.08.2015

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

Vorentwurf

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupferich
F1St.Nr. 95113

Darstellung:
2.1.2 Luftbild

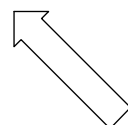


Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
D-76228 Karlsruhe

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"


Vorentwurf M. 1:1000
(verkleinert)

Projekt:
 Erweiterung eines
 Entwicklungsgebäudes

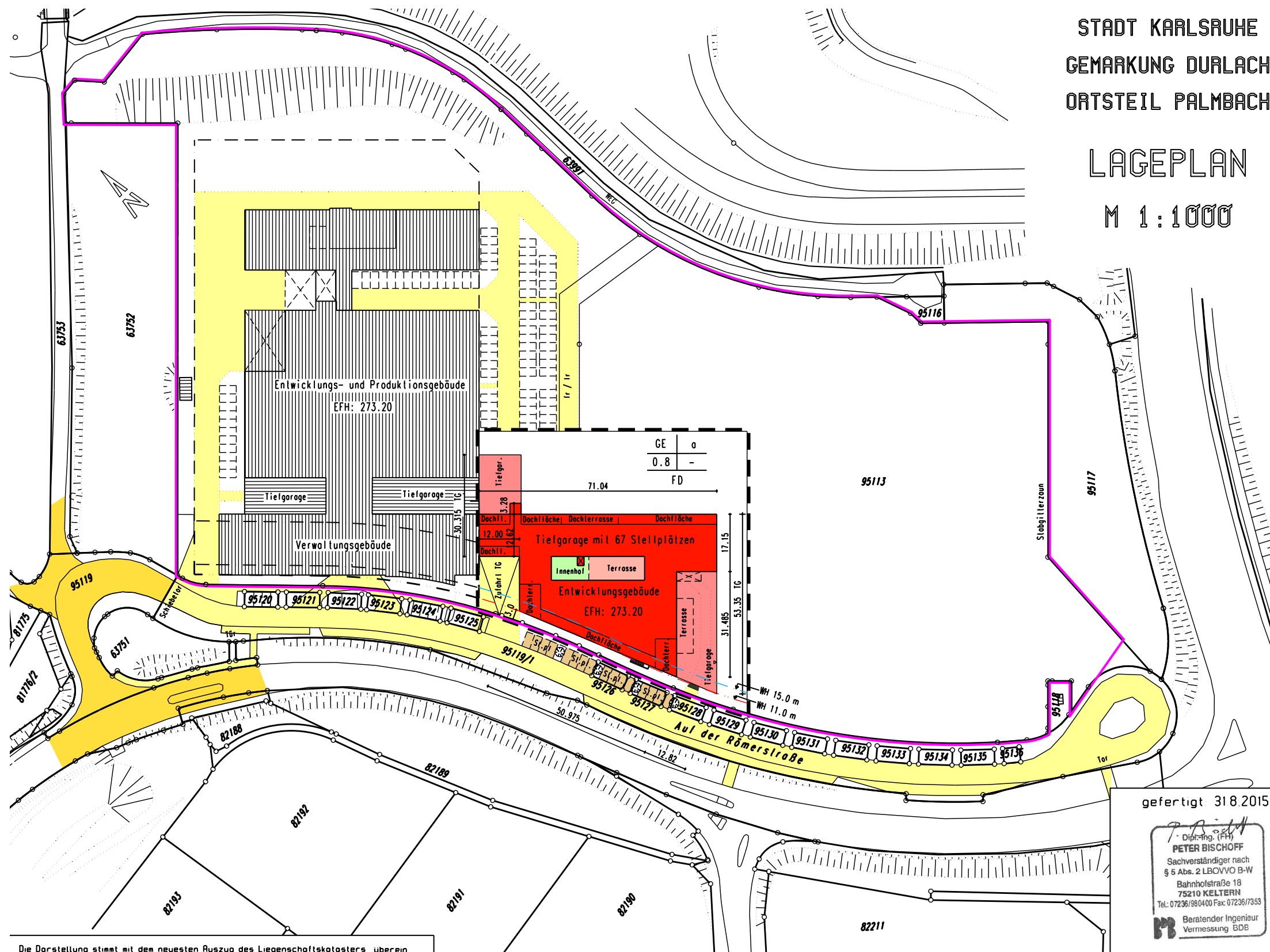
Bauort:
 Auf der Römerstraße 1
 76228 Karlsruhe - Stupferich
 FSt.Nr. 95113

Darstellung:
 2.2.1 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



Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet
a	Abweichende Bauweise
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
	Mindestgrundstücksgröße mit Flächenangabe in m ²
WH 15,0 m	Wandhöhe als Höchstgrenze
	Wandhöhe, zwingend
	Baulinie
	Baugrenze
	Strassenbegrenzungslinie
	Fahrbahn
	Gehweg
	Wirtschaftsweg
	Öffentliche Parkplätze
St	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

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

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).

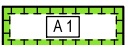
Anlage BPL 001

M 1:1000

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

Zeichenerklärung

	Gewerbegebiet
a	Abweichende Bauweise
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
	Mindestgrundstücksgröße mit Flächenangabe in m ²
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
St	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

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

BEBAUUNGSPLAN

"AN DER OCHSENSTRASSE"

Planinhalt / Darstellung:

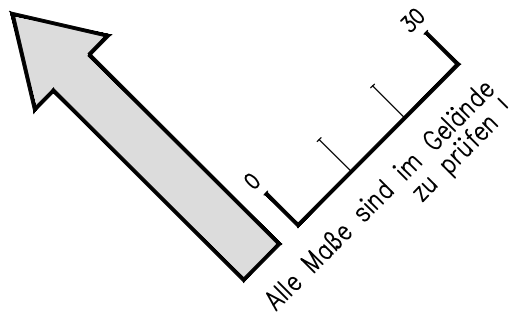
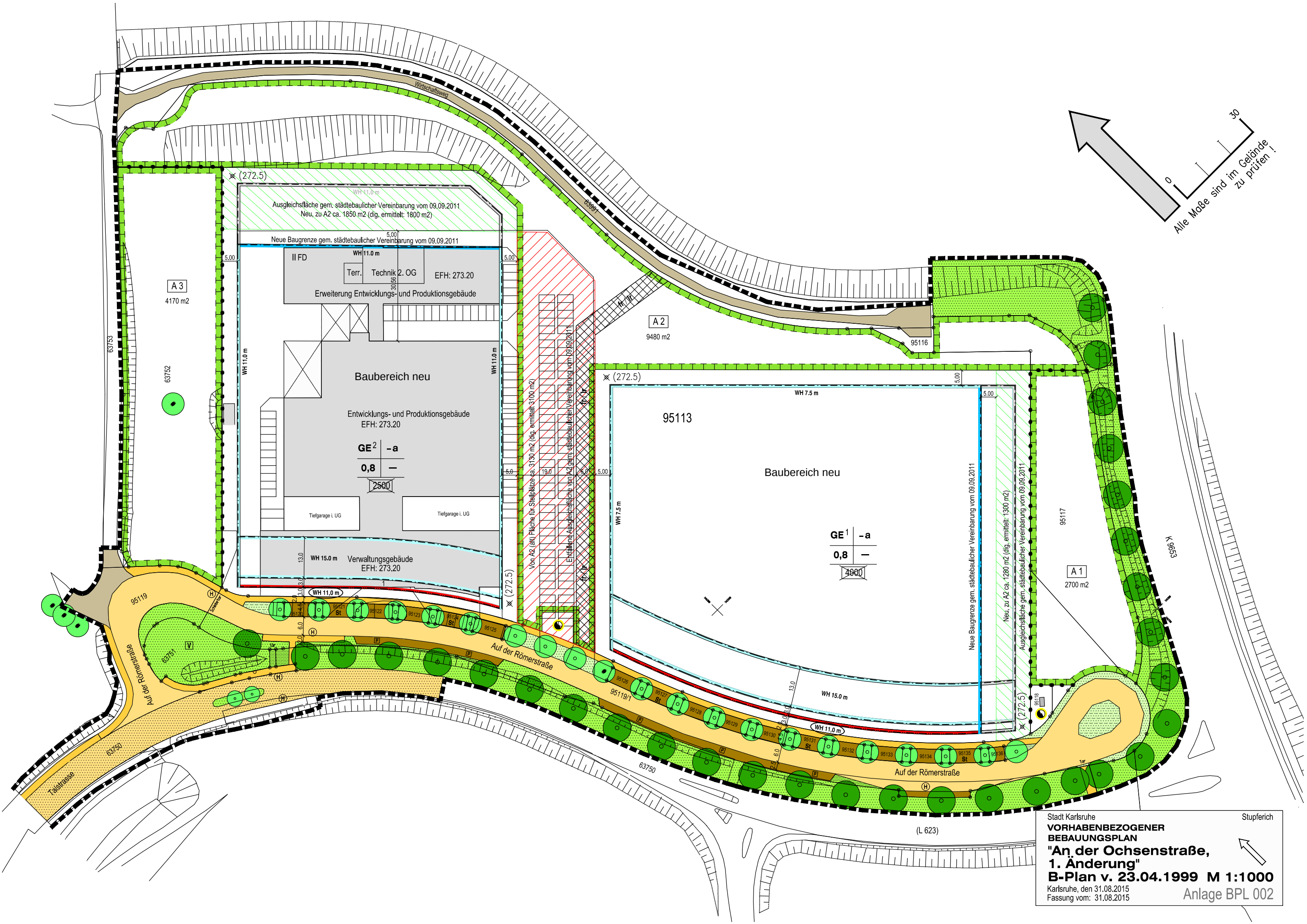
Bebauungsplan "An der Ochsenstrasse" (in Kraft getreten am 23.04.1999).
Nachrichtlich übernommen und in Teilen ergänzt (z. B. Katasterplan).

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

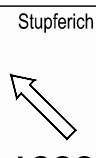
Anlage BPL 002

M 1:1000

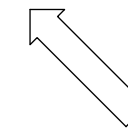
Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Ochsenstrasse, 1. Änderung" in Karlsruhe-Stupferich



Stadt Karlsruhe
**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**
**"An der Ochsenstraße,
1. Änderung"**
B-Plan v. 23.04.1999 M 1:1000
Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015
Anlage BPL 002



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
FIST.Nr. 95113

Darstellung:
2.4.1 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

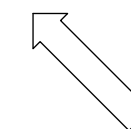
Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015





Stadt Karlsruhe Stupferich

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



Vorentwurf M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

Darstellung:
2.4.2 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

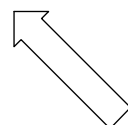
Planverfasser VbB: SPA Architekten Stadtplaner
Bahnhofstraße 40
D-75305 Neuenbürg

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
(verkleinert)

Projekt:
 Erweiterung eines
 Entwicklungsgebäudes

Bauort:
 Auf der Römerstraße 1
 76228 Karlsruhe - Stupferich
 F1St.Nr. 95113

Darstellung:
 2.4.3 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

Karlsruhe, den 31.08.2015
 Fassung vom: 31.08.2015

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
F1St.Nr. 95113

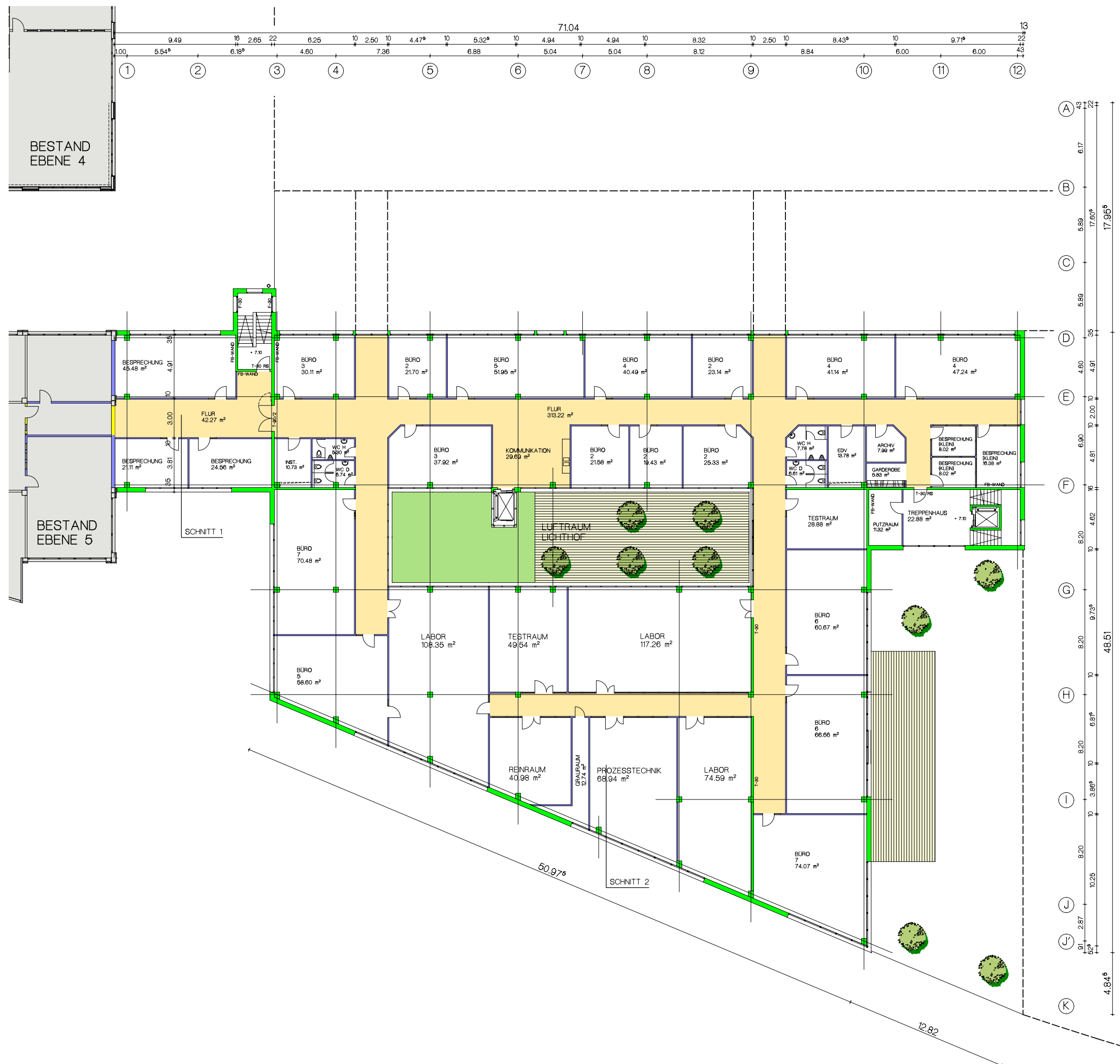
Darstellung:
2.4.4 Projektplan
Grundriss Ebene 5 (2.OG)

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

Karlsruhe, den 31.08.2015
Fassung vom: 31.08.2015



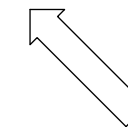
Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

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

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

[illegible]

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



Vorentwurf

M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

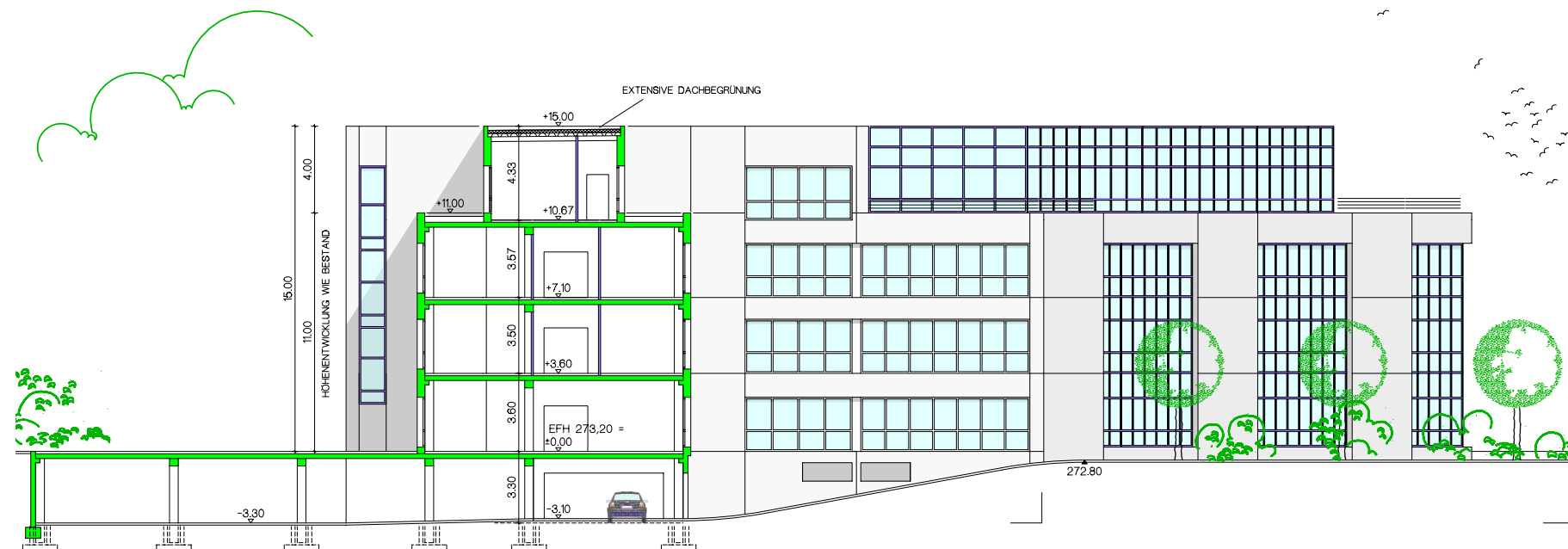
Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupferich
F1St.Nr. 95113

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

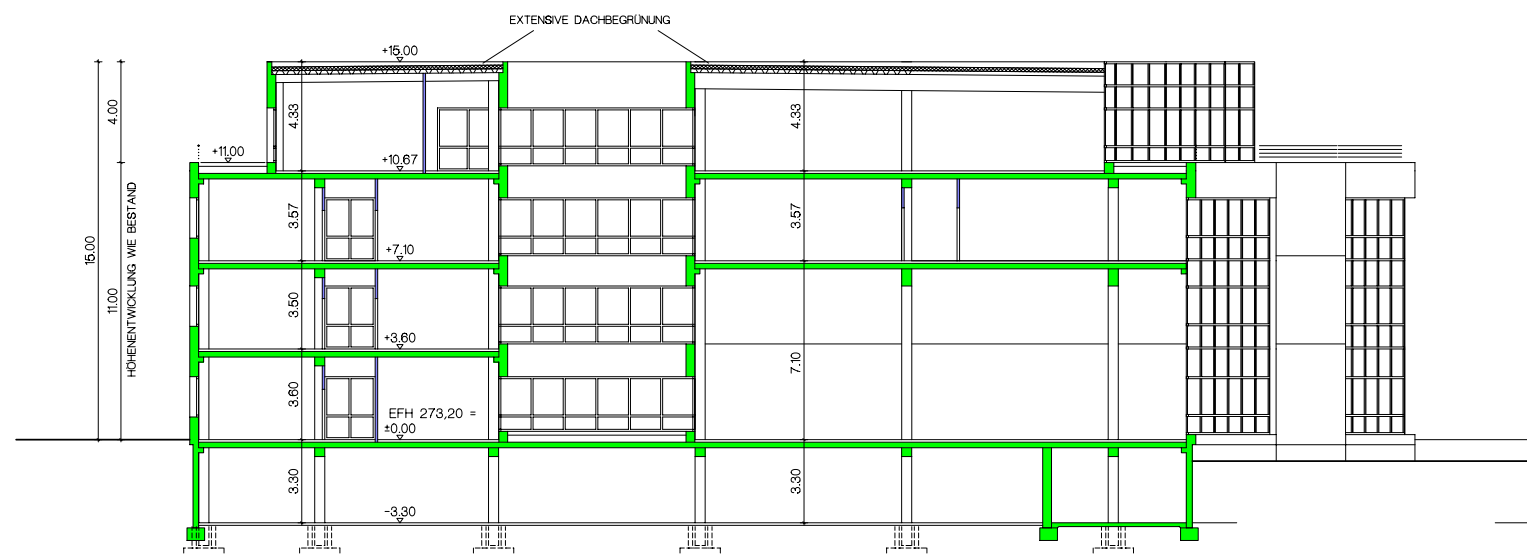
Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
D-76228 Karlsruhe

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

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

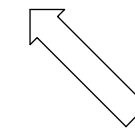


SCHNITT 1 / ANSICHT NORD-WEST



SCHNITT 2

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



Vorentwurf

M. 1:100
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

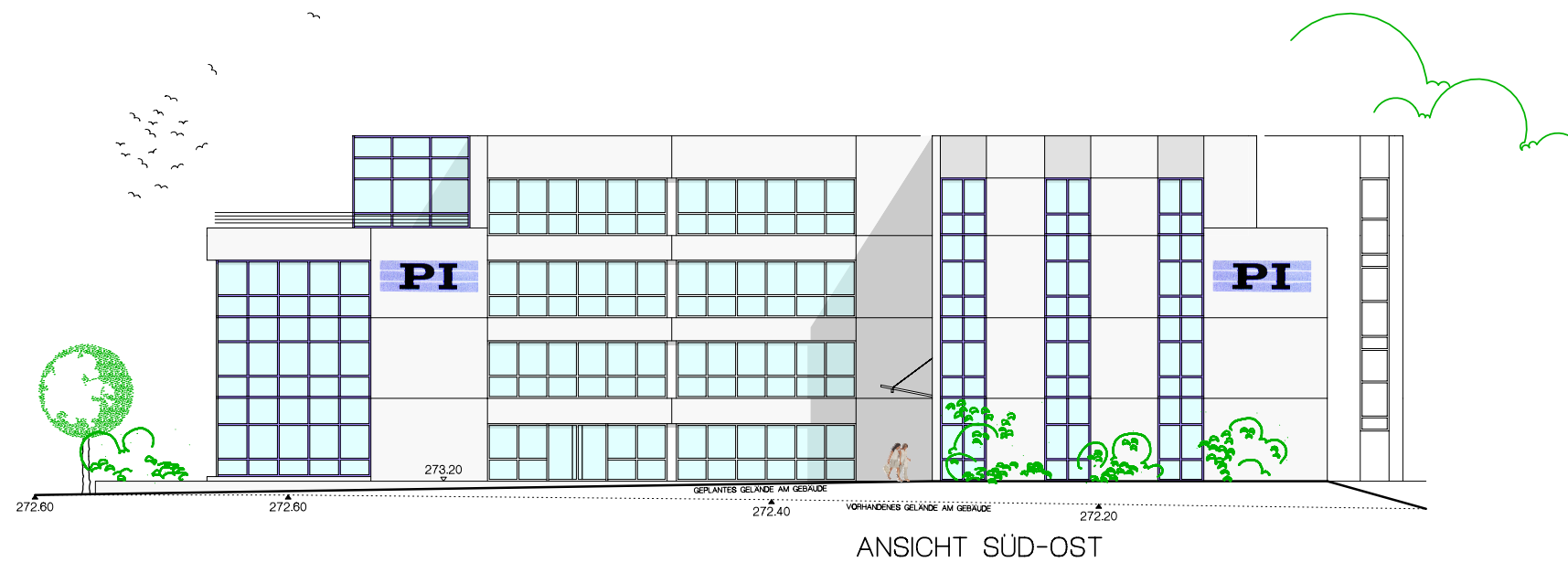
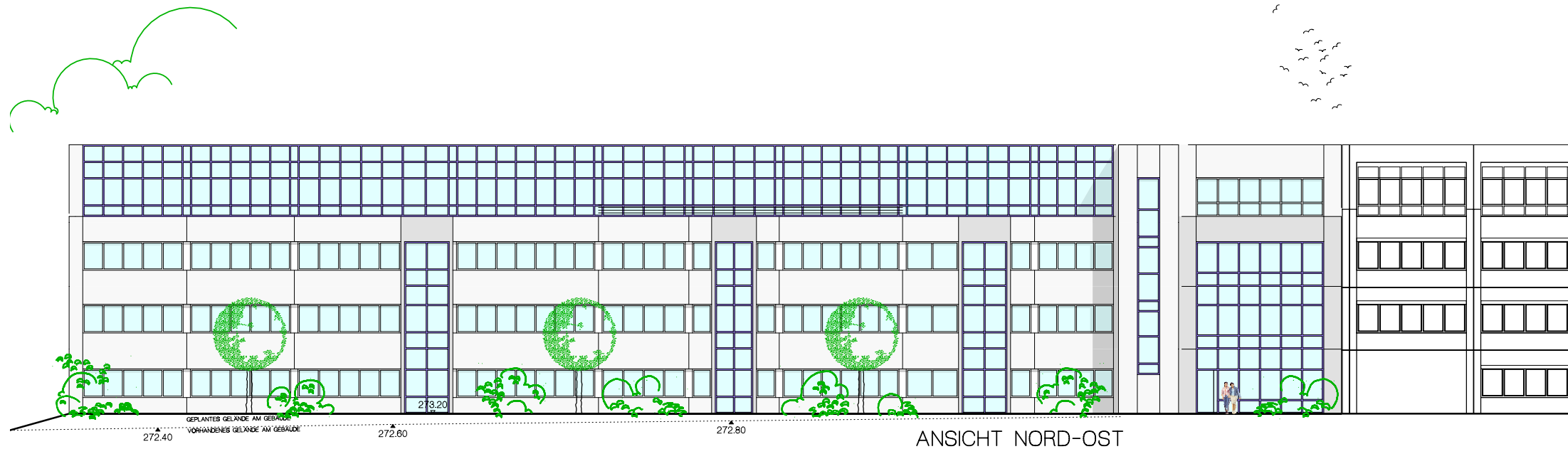
Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupferich
FSt.Nr. 95113

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

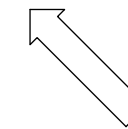
Vorhabenträger: Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
Auf der Römerstraße 1
D-76228 Karlsruhe

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

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



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



Vorentwurf

M. 1:100
1:200
(verkleinert)

Projekt:
Erweiterung eines
Entwicklungsgebäudes

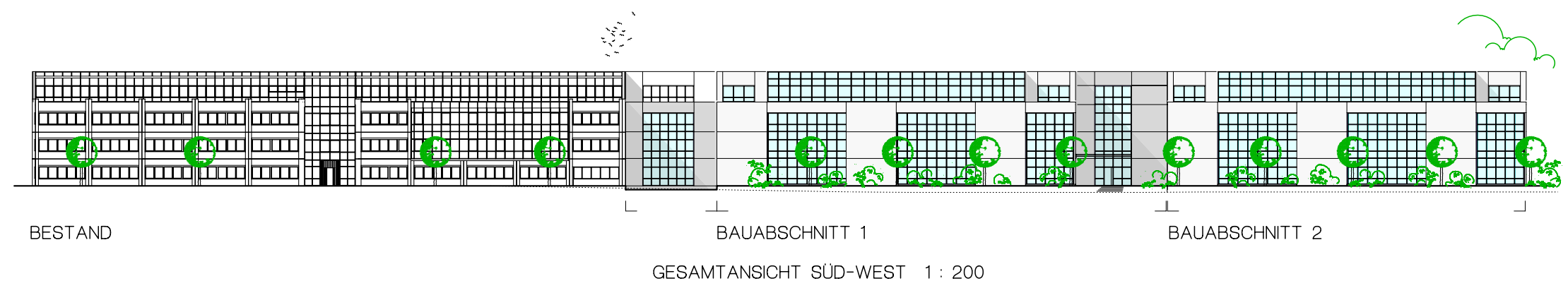
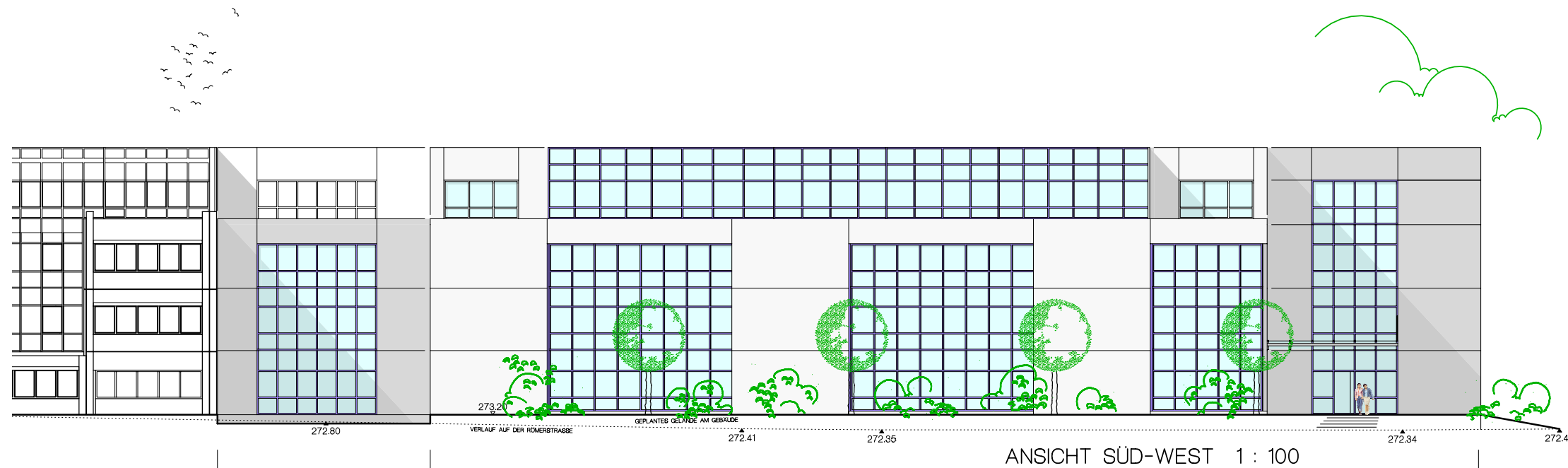
Bauort:
Auf der Römerstraße 1
76228 Karlsruhe - Stupferich
F1St.Nr. 95113

Darstellung:
2.4.8 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



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

67 Stück

Parkbuchten 4 x 4 (2015/2016)

16 Stück

(außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs - RGB)

83 Stück

Nach Abschluss Gesamtbaumaßnahme:

311 Stück

Harsch Bau GmbH & Co KG
Brucknerstraße 2
75015 Bretten

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

Sparkasse Kraichgau
IBAN DE74 6635 0036 0005 0312 40 · BIC BRUSDE66XXX
Volksbank Bruchsal-Bretten
IBAN DE79 6639 1200 0000 4279 00 · BIC GENODE61BT

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

FERTIGBAU



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

5. Sportstätten

5.1 Sportstätten	1 Stpl. je 250 m² Sportfläche 3) zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		m² Sportfl.			
			Besucherplätze			
5.2 Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m² Sportfläche 3) zus. 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze		m² Sportfl.			
			Besucherplätze			
5.3 Fitnesscenter	1 Stpl. je 25 m²		m² Sportfl. 3)	-----		Nutzung nur eigene Mitarbeiter:
5.4 Freibäder	1 Stpl. je 200-300 m² Grundstücksfläche		m² 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 Bootsliegeplätze	1 Stpl. je 2-3 Boote		Boote			
5.9 Reitanlagen	1 Stpl. je 4 Pferdeeinstellplätze		Pferdeeinstellplätze			

6. Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten

6.1 Gaststätten	1 Stpl. je 6-12 m² Gastraum		m² Gastraum			
6.2* Tanzlokale, Discotheken	1 Stpl. je 4-8 m² Gastraum		m² Gastraum			
6.3 Spielhallen	1 Stpl. je 10-20 m² Nutzfl. d. Aufstellungsraums mind. 3 Stpl.		m² 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			

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.	Schienenschnellverkehr (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

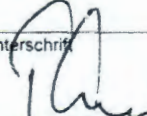
Berechnet

Unterschrift

Geprüft

Datum (TT.MM.JJJJ)
28.08.2015

Unterschrift


Trautz Maiterth


Harsch Bau- und Holz KG
Postfach 1380 • 52311 Breiten

- 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.



Stadt Karlsruhe

Liegenschaftsamt

Flächenmanagement
Grundstücksverkehr, Landwirtschaft
Vermessung, Geoinformation
Wohnen
Forst



Karlsruhe

Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt, 76124 Karlsruhe

Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
z.Hd. Herrn Dr. Schittenhelm
Auf der Römerstr. 1
76228 Karlsruhe

Sachbearbeiter/in
Herr Eckstein
bernhard.eckstein@la.karlsruhe.de

Unser Zeichen
Eck 924.023

Datum
24.10.2011

Rathaus am Marktplatz
Lammstraße 7a
76133 Karlsruhe

Zimmer E 307

Telefon
0721/ 133-2311
Telefax
0721/ 133-6209

E-Mail
la@karlsruhe.de

Stadtbahn/Tram:
Haltestelle Marktplatz

Außenstelle Forst
Weinweg 43
76137 Karlsruhe

Stadtbahn/Tram:
Haltestelle Weinweg

Sprechzeiten:
Mo-Fr 8:30-12:00 Uhr
14:00-15:30 Uhr oder
nach Vereinbarung

Städtebauliche Vereinbarung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Errichtung des neuen Entwicklungs- und Produktionsgebäudes auf dem Flurstück Nr. 95113 (Auf der Römerstraße 1) in Karlsruhe Stupferich

Sehr geehrter Herr Dr. Schittenhelm,

der Abschluss der städtebaulichen Vereinbarung mit Physik Instrumente GmbH & Co. KG (PI) wurde von den zuständigen städtischen Organen genehmigt.

Mit der Anlage überlassen wir Ihnen die von uns gegengezeichnete, für Sie bestimmte Fertigung des Durchführungsvertrags.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

I.A.

Eckstein

Sparkasse Karlsruhe Ettlingen
Volksbank Karlsruhe

BLZ 660 501 01 Konto 9 000 969
BLZ 661 900 00 Konto 10 011 019

BBBank Karlsruhe BLZ 660 908 00
Postbank Karlsruhe BLZ 660 100 75
IBAN: DE66 66050101 0009000969

Konto 2 412 705
Konto 3-756
SWIFT-BIC: KARSDE66

**Städtebauliche Vereinbarung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur
Errichtung des neuen Entwicklungs- und Produktionsgebäudes auf dem Flur-
stück Nr. 95113 (Auf der Römerstraße 1) in Karlsruhe Stupferich**

zwischen

der Stadt Karlsruhe, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Heinz Fenrich, dieser
vertreten durch das Liegenschaftsamt, Lammstraße 7a, 76133 Karlsruhe,

- nachfolgend Stadt -

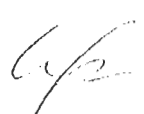
und

der Firma Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG, vertreten durch den Geschäfts-
führer Dr. Karl Spanner, Auf der Römerstraße 1, 76228 Karlsruhe

- nachfolgend Bauherr -

Vorbemerkung

Der Bauherr hat am 07.06.2011 bei der Stadt einen Bauantrag für die Errichtung eines Entwicklungs- und Produktionsgebäudes auf dem Anwesen Flst.Nr. 95113 auf dem Gelände der Firma Physik Instrumente (PI) GmbH & Co. KG, Auf der Römerstraße 1, eingereicht. Zur Verwirklichung des Vorhabens müssen die ebenerdigen Stellplätze, die sich derzeit im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden, verlegt werden. Für den Neubau und die weitere Entwicklung der Firma werden darüber hinaus voraussichtlich weitere Stellplätze notwendig. Die betroffenen Baugrundstücke der Firma PI liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans der Stadt Karlsruhe Nr. 716 „An der Ochsenstraße“. Der Bebauungsplan weist die Fläche, auf der die Stellplätze neu errichtet werden sollen, als Ausgleichsfläche mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher aus. Danach wäre das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig. In Vorgesprächen der Parteien wurde



vereinbart, dass eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt werden könne, wenn der Bauherr bereit ist, auf sein Baurecht nordöstlich des Entwicklungs- und Produktionsgebäudes auf dem Anwesen Flst. Nr. 95113 und im Südosten des Anwesens Flst. Nr. 95115 zu verzichten und dieser Verzicht vertraglich abgesichert wird. Die nachstehende städtebauliche Vereinbarung regelt einvernehmlich die Rechte und Pflichten des Bauherrn und der Stadt wie folgt:

§ 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 m² Grundfläche ein Baum, zu erfolgen. Die Strauchgruppen sind in unregelmäßigen Abständen, jeweils bestehend aus mindestens 15 Einzelsträuchern, anzuordnen und zwar je 1000 m² 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.“*

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages werden die nach § 71 Abs. 2 LBO erforderlichen Erklärungen gegenüber der Stadt als Baurechtsbehörde abge-



geben und von der Stadt als solche anerkannt.

§ 2

Pflichten der Stadt

Die Stadt wird dem Bauherrn im Gegenzug die für die Herstellung der Stellplätze erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 716 „An der Ochsenstraße“ in dem oben beschriebenen und im Lageplan Anlage 1 rot gestreift dargestellten Umfang nach Rechtswirksamkeit dieses Vertrages erteilen.

§ 3

Rechtsnachfolge

Der Bauherr verpflichtet sich, im Fall der Veräußerung des Baugrundstücks die obigen Verpflichtungen aus § 1 dieses Vertrages an den oder die Rechtsnachfolger weiterzugeben.

§ 4

Sonstiges

1. Die Parteien vereinbaren Schriftform, mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen.
2. Wenn eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam ist oder wird, bleibt der Vertrag im Übrigen gültig. Die Beteiligten verpflichten sich, eine unwirksame Bestimmung durch eine andere zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.
3. Die **Anlagen 1 (Lageplan), 2 (Grünordnungsplan) und 3 (Protokoll vom 26.02.2008)** sind Teil dieser Vereinbarung.



4. Diese Vereinbarung ist 5-fach auszufertigen. Die Stadt Karlsruhe erhält vier und der Bauherr erhält eine Ausfertigung.

Karlsruhe, den 8.09.2017

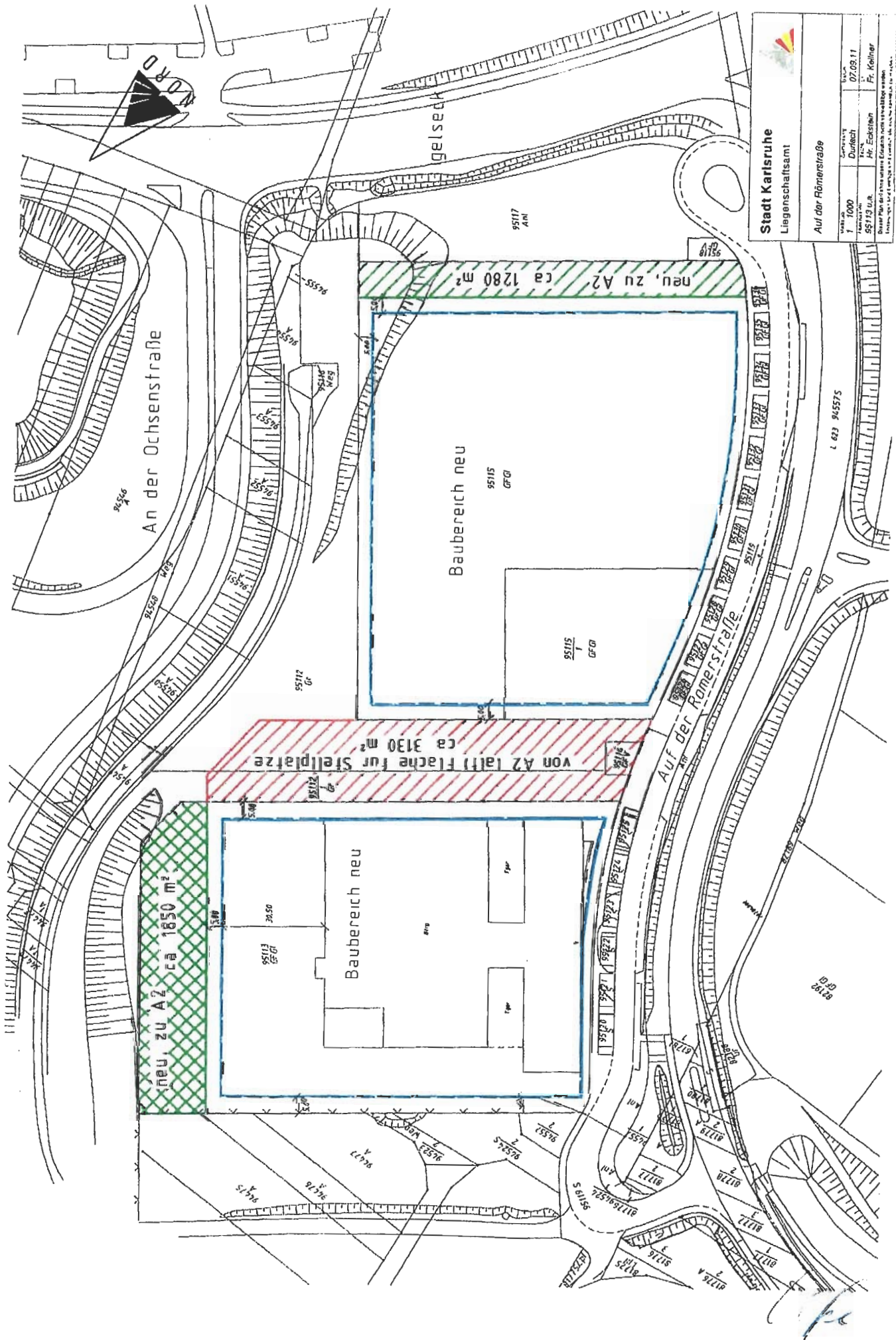
Physik Instrumente (PI)
GmbH & Co. KG
vert. d. d. GF

.....
Dr. Karl Spanner
Geschäftsführer

Stadt Karlsruhe, vertr. d. d.
Oberbürgermeister Heinz Fenrich,
dieser vertreten durch

.....
Heuer
Stadtoberamtsrätin

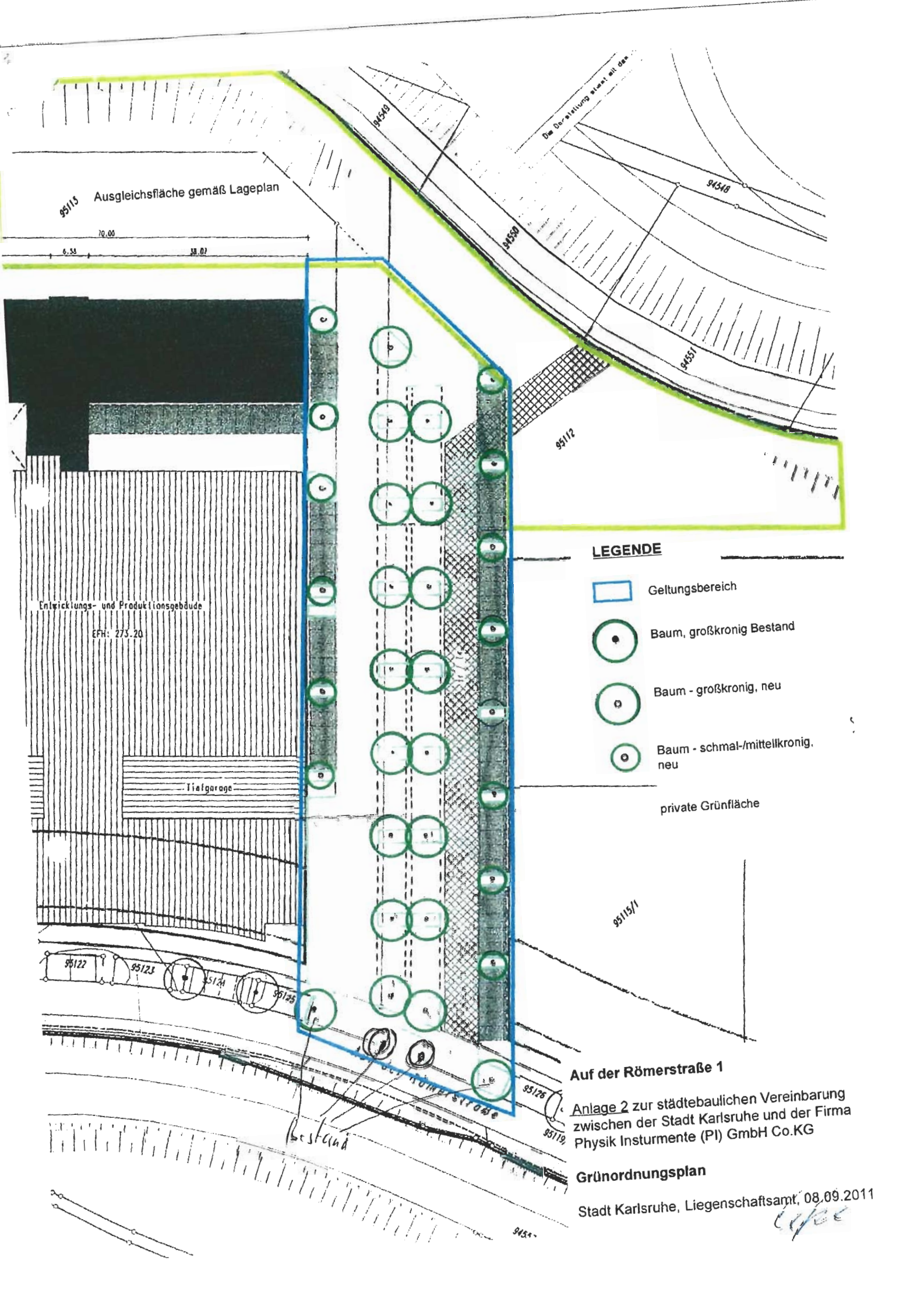
.....
Eckstein
Stadtamtsrat



Stadt Karlsruhe
Liegenschaftsamt

Auf der Römerstraße 9

Merkmal	Wert	Datum
Fläche	1000	Durchf.
Fläche	95113 u.s.	Mit. Eckstein
Der Plan ist ein amtliches Dokument und ist als solches zu behandeln.		Fr. Keller



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

2015

FREIRÄUME GESTALTEN



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.

§ 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 m² Grundfläche ein Baum, zu erfolgen. Die Strauchgruppen sind in unregelmäßigen Abständen, jeweils bestehend aus mindestens 15 Einzelsträuchern, anzuordnen und zwar je 1000 m² 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.“*

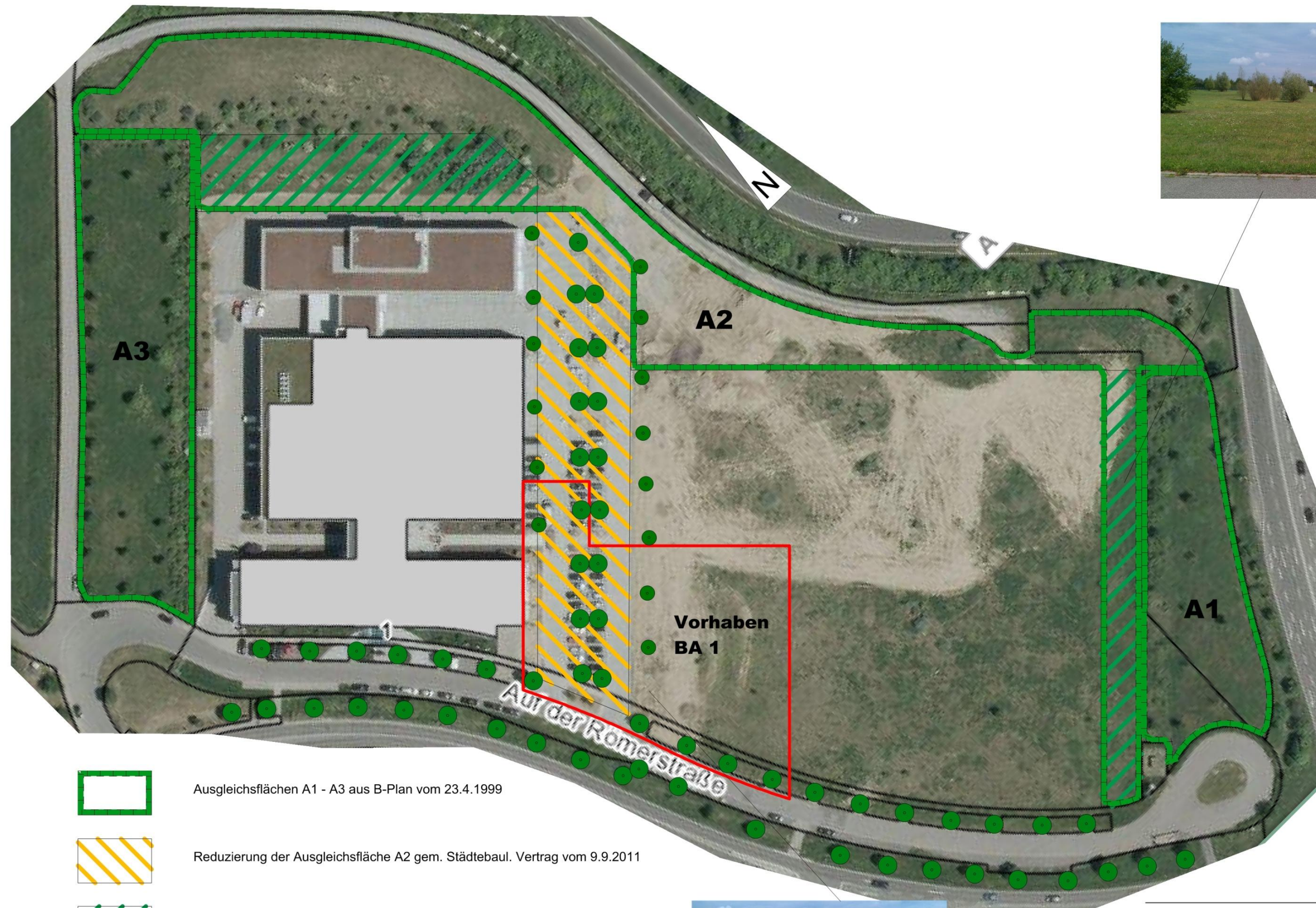
2 FESTSTELLUNG DER DER AKTUELLEN SITUATION

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 m². 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

Hafenstraße 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

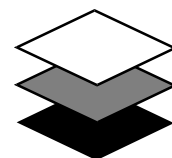
Abschätzung der artenschutzrechtlichen Belange nach
§ 44 BNatSchG

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)¹.

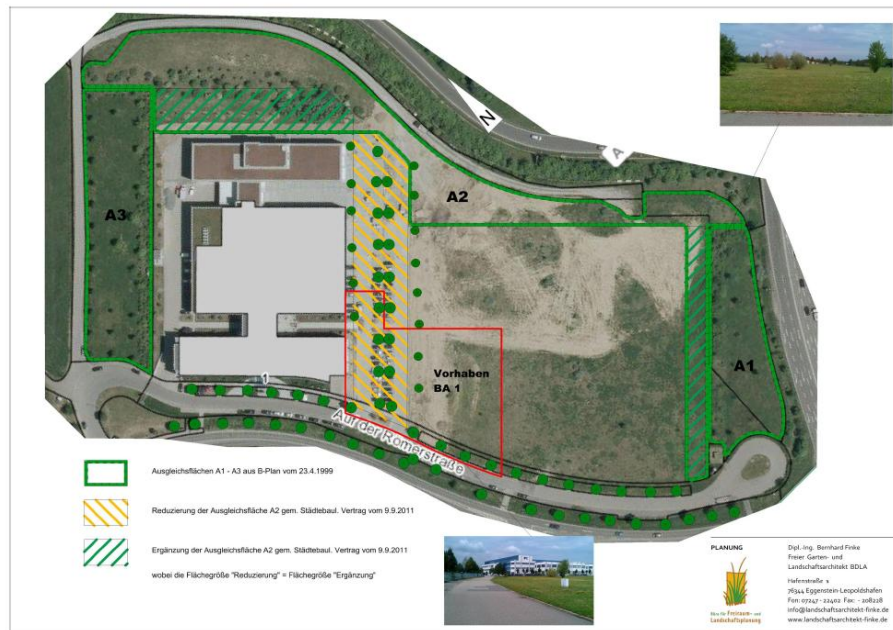
Die Fläche wurde mit einer Wiesen-Mischung eingesät. Die Wiese wird regelmäßig und häufig durch den Gärtner der Firma gemäht; das Schnittgut wird abgetragen (Abb. 2).

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

¹ 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 Vögeln 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 Jagdhabitate 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.)