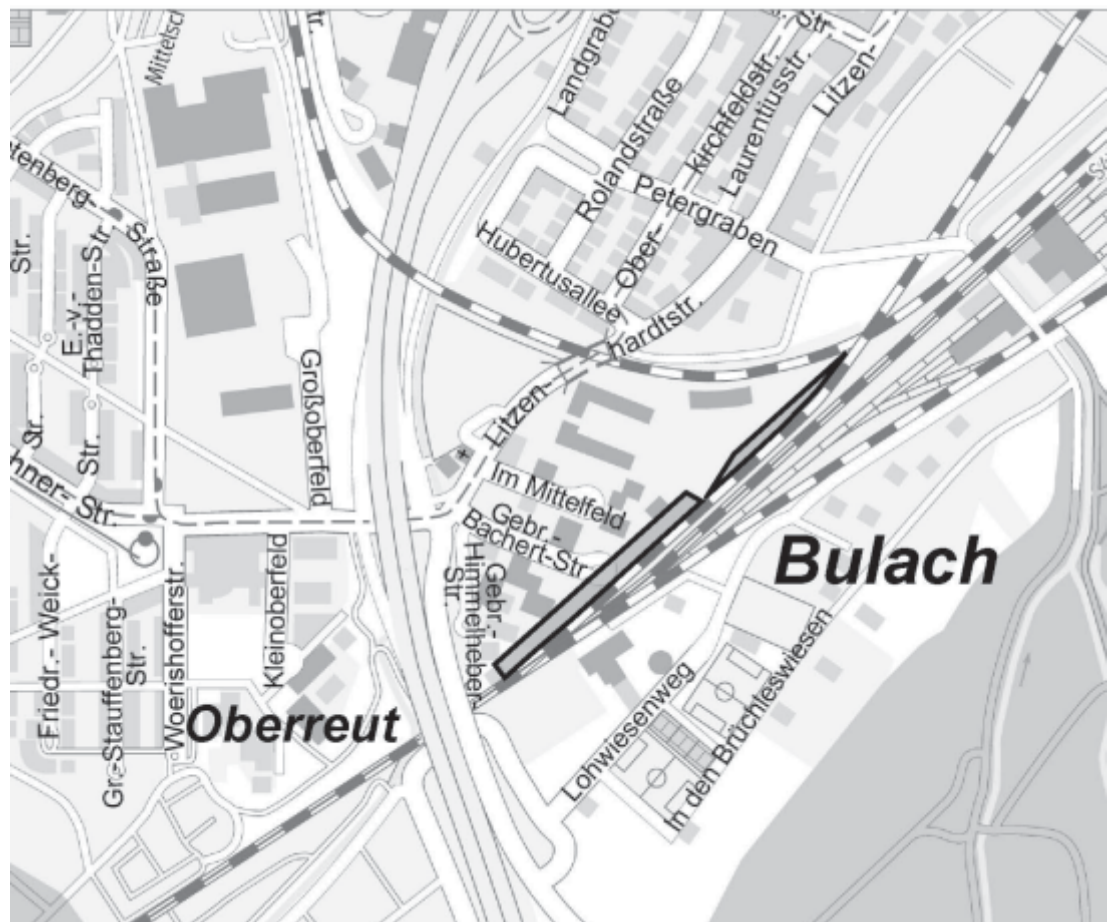


Bebauungsplan Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung



Textliche Teile
Begründung



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 16.10.2012

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 16.10.2012

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 19.11.2012 bis 19.12.2012
29.04.2013 29.05.2013

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 24.09.2013

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 01.10.2013

Dr. Frank Mentrup
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am 25.10.2013

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 25.10.2013

Bebauungsplan „Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung“, Karlsruhe – Bulach

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.	Art der baulichen Nutzung	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.	Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung	3
4.	Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen	4
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	4
1.	Werbeanlagen und Automaten	4
2.	Einfriedigungen.....	4
3.	Abfallbehälterstandplätze	4
4.	Niederspannungsfreileitungen	4
5.	Niederschlagswasser.....	4
III.	Sonstige Festsetzungen	5

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen 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 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Zulässig sind

- Lager- und Kfz-Abstellflächen in Ergänzung zur Hauptnutzung auf den angrenzenden Grundstücken des Gewerbegebiets Bulach-Mittelfeld.

Nicht zulässig sind

- Gebäude und Nebengebäude aller Art.

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Versiegelungsgrad darf bis zu 80 % der Grundstücksfläche betragen.

3. Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung

Entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur östlich angrenzenden Grünfläche ist eine 3,00 m tiefe Vegetationsfläche anzulegen und mit einer frei wachsenden, bis 2,50 m hohen Hecke aus heimischen Sträuchern zu bepflanzen - Arten für die Heckenpflanzung:

Cornus sanguinea, Hartriegel; Corylus avellana, Haselnuss; Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn; Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn; Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen; Ligustrum vulgare, Liguster; Lonicera xylosteum, Heckenkirsche; Prunus spinosa, Schlehe; Rhamnus frangula, Faulbaum; Viburnum opulus, Wasserschneeball.

Die Pflanzung ist zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In die Hecke kann ein 2,50 m hoher stabiler Stahlgitterzaun o.Ä. eingezogen werden.

4. Vorgezogene Artenschutzmaßnahmen

Als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF) für Zaun- und Mauereidechsen ist auf dem städtischen Grundstück Flst-Nr. 21000 eine Fläche mit zwei nierenförmigen Steinriegeln (Steinschüttungen) und drei Stubenlagern (Xylotope) anzulegen (jeweils 1 m hoch und ca. 7,5 m lang), die ca. 1 m tief in die Erde reichen müssen. Die Kantenlänge der Steine muss 100 - 300 mm betragen. Die Nordseite kann mit Erde vom Aushub hinterfüllt werden. In sonniger Lage sind 1 - 2 m² große Sandlinsen aus Flusssand (unterschiedliche Körnung) anzulegen. Diese Gesamtanlage ist dauerhaft zu erhalten.

Zur Erhaltung der an das Plangebiet angrenzenden Lebensräume der Zaun- und Mauereidechsen darf die östlich angrenzende Grünfläche weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden, auch nicht vorübergehend. Daher ist bei Baumaßnahmen ein Bauzaun als Schutz aufzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind nicht zulässig.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen der Lager- und Kfz-Abstellflächen sind nur in Form eines Stahlgitterzaunes o.Ä. zulässig. Seine maximale Höhe darf 2,50 m betragen. Er kann in die gemäß Ziffer I.3. zu pflanzende Hecke integriert werden.

Ausnahmsweise können hinter dem Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken bis max. 3,5 m hohe Mauern errichtet werden, wenn sie dem Schutz vor Einbruch und Diebstahl dienen.

3. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Pflanzen-Sichtschutz zu versehen, der gepflegt, erhalten und bei Abgang ersetzt werden muss.

4. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos und mit vertretbarem Aufwand möglich und aufgrund von Lagerung kontaminierter bzw. Gefahrgutstoffe nicht untersagt - über Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen oder zur Bewässerung der Bepflanzung zu verwenden. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen.

III. Sonstige Festsetzungen

(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)

Die Bebauungspläne Nr. 289 „Bulach-Oberweingarten- und Mittelfeld - Autobahzubringer Süd“ in Kraft getreten am 20.07.1962, Nr. 372 „Bulach-Mittelfeld, Änderung und Ergänzung“, in Kraft getreten am 11.06.1971 und Nr. 678 „Bulach Mittelfeld, 2. Änderung“ in Kraft getreten am 08.04.1993, werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, den 26.04.2012
Fassung vom 20.03.2013
Stadtplanungsamt

i.V.

Heike Dederer

Bebauungsplan „Bulach-Mittelfeld, 3. Änderung“, Karlsruhe – Bulach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	4
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Erschließung	5
4.3.1	ÖPNV	5
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	6
4.3.3	Ruhender Verkehr	6
4.3.4	Trafostation	6
4.3.5	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Gestaltung / Einbruchschutz	6
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	6
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	6
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft / Maßnahmen für den Artenschutz	7
5.	Umweltbericht	8
6.	Statistik	8
6.1	Flächenbilanz	8
6.2	Bodenversiegelung	9
7.	Kosten	9
B.	Hinweise	10
1.	Versorgung und Entsorgung	10
2.	Entwässerung	10
3.	Niederschlagswasser	10
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	11
5.	Altlasten	11
6.	Erdaushub / Baumaterialien	11
7.	Private Leitungen	11
8.	Immissionen	11

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes Bulach-Mittelfeld besteht für die dort ansässigen Gewerbebetriebe der dringende Bedarf an zusätzlichen Lager- und Abstellflächen. Auf dem angrenzenden, zwischenzeitlich entstandenen Grünstreifen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Bulach-Mittelfeld, Änderung und Ergänzung“ von 1971 die nicht mehr weiterverfolgte Verlängerung der Karlstraße fest. Stattdessen soll den Angrenzern (Flurstücke 21583 - 21570/2) hier ein Streifen von 15 m Tiefe auf der Breite ihrer Grundstücke angeboten werden, um den erwähnten Bedarf abzudecken.

Da bereits im Verkehrslinienplan von 1984 und dem beschlossenen Flächennutzungsplan von 1985 das Projekt der verlängerten Karlstraße als Verbindungsspanne vom östlichen Rand Bulachs, südlich an der Heidenstückersiedlung vorbei bis zur B 36, nicht wieder aufgenommen wurde und für diese Straßenplanung auch künftig kein Bedarf gesehen wird, kann die Umwandlung von Verkehrsfläche in gewerbliche Fläche erfolgen.

Die DB AG plant im angrenzenden Bereich parallel zur DB-Strecke den Bau eines dritten Gleises zwischen Karlsruhe Hbf und Forchheim, das vorrangig dem Nahverkehr zur Verfügung stehen soll. Dieses dritte Gleis ist auch Voraussetzung für eine optionale direkte Stadtbahnanbindung der Neuen Messe in Rheinstetten an den Karlsruher Hbf. Seit mehreren Jahren ruht die Planung seitens der DB AG. Der nach Kenntnis der Stadt letzte Planungsstand der DB AG ist im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt; die Trasse selbst liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

Als rechtliche Voraussetzung für eine künftige Nutzung als Lager- und Abstellfläche ist die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK), wirksam seit dem 24.07.2004, aktualisiert Januar 2012, stellt das Plangebiet als „Grünfläche“ dar. Der FNP ist aufgrund der Nutzungsänderung in „Gewerbegebiet (GE)“ im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die beabsichtigte dritte Bebauungsplanänderung sieht eine Teiländerung im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bulach-Mittelfeld, Änderung und Ergänzung“ vor, der noch einen Grünstreifen bzw. Radweg sowie die Verlängerung der Karlstraße ausweist. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird dieser Plan aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 9.335 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Karlsruhe-Bulach in direktem, südöstlichem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Bulach-Mittelfeld.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Am südöstlichen Rand der vorhandenen Gewerbefläche schließt sich auf der 1971 festgesetzten aber nicht realisierten Verkehrsfläche, Flst.-Nr. 21000, eine zwischenzeitlich gewachsene Grünfläche an. Die Vegetation des flachen Geländes besteht aus Wiesenfläche, Sträuchern und zwei Baumreihen.

Bei den Böden dürfte es sich überwiegend um bereits anthropogen gestörte Böden handeln.

Der bisher höchste gemessene Grundwasserstand liegt bei 113,50 m + NHN (NormalHöhenNull).

Zur Überprüfung, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 oder Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden bzw. werden können, wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Es wurden, neben heimischen Vogelarten, u.a. die in Baden-Württemberg vorkommenden FFH-Anhang IV-Arten hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Planbereich abgeprüft. Hierzu gehörig wurden Zaun- und Mauereidechsen festgestellt. Bei im Untersuchungsraum festgestellten bzw. potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um überwiegend kommune und weit verbreitete Arten, die auch in der näheren Umgebung siedeln. Einige stehen auf der Vorwarnliste (Rote Liste BW bzw. Rote Liste Deutschland). Gefährdete Arten i.S. der Roten Listen (=gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht) wurden nicht beobachtet und sind auch nicht anzunehmen.

Das Vorkommen von Fledermausarten ist aufgrund der Habitatausstattung denkbar (Jagdhabitat). Quartiere können sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden (jüngere Bäume, an denen entsprechende Strukturausbildung [Spalten, Höhlungen usw.] wenig ausgeprägt und wenig fortgeschritten ist).

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet wird derzeit als Grünfläche extensiv durch das Gartenbauamt der Stadt Karlsruhe gepflegt.

Eine bestehende Trafostation zwischen den Gewerbegrundstücken grenzt an die Grünfläche und ist über sie erschlossen. Die vorhandenen, direkt angrenzenden Gewerbeflächen sind über die Litzenhardtstraße, Gebrüder-Bachert-Straße sowie über die Straße Im Mittelfeld erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Planungsfläche befindet sich in städtischem Eigentum.

3.5 Belastungen

- Schall- und Erschütterungsimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt Schallimmissionen durch die vorhandene überregionale Rheintalbahntrasse. Diese Immissionen sind aber bei der hier geplanten Nutzung als Lager- und Kfz-Abstellfläche unerheblich. Auch die zu erwartenden Emissionen durch die Gewerbenutzung sind unerheblich.

Ferner können im Planungsgebiet Erschütterungsimmissionen auftreten, die vom benachbarten Umformerwerk ausgehen.

- Geruchsimmissionen

Es sind keine Geruchsbelästigungen vorhanden und es ist auch nicht mit einer belästigenden Geruchsemission durch die gewerbliche Ergänzungsfläche in ihrer Nutzung als Kfz-Abstellfläche und als Lagerfläche zu rechnen.

- Klima

Die geplante Erweiterung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse.

- Altlasten

Es liegen keine Hinweise vor, die einen Altlastenverdacht begründen.

4. Planungskonzept

Ziel der Planung ist, den angrenzenden Gewerbebetrieben die aus betrieblichen Gründen dringend erforderliche Erweiterungsfläche als Kfz-Abstellfläche und Lagerfläche bereitzustellen. Dazu soll das Gewerbegebiet entlang der südöstlich verlaufenden Grundstücksgrenzen um einen 15 m tiefen Streifen vergrößert werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird wie die westlich angrenzenden Grundstücke als Gewerbegebiet ausgewiesen, allerdings mit der Einschränkung, dass hier ausschließlich Kfz-Abstellflächen und Lagerflächen ohne Haupt- oder Nebengebäude in Ergänzung zur Hauptnutzung auf den jeweiligen direkt angrenzenden Gewerbegrundstücken entstehen dürfen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige bauliche Nutzung der angrenzenden Gewerbegrundstücke darf durch die Flächen dieses Bebauungsplanes nicht vergrößert werden. Die Abstell- und Lagerflächen dürfen deshalb nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einfließen.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet - in Verbindung mit den angrenzenden Grundstücken - ist durch die Buslinie 51, die von Bulach nach Oberreut führt, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung der Kfz-Abstellflächen und Lagerflächen erfolgt jeweils über die bereits erschlossenen Gewerbegrundstücke. Lediglich die Erweiterung des Flurstücks Nr. 21572 erhält eine zusätzliche Zufahrt am Wendehammer der Gebrüder-Bachert-Straße.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind im Gewerbegebiet Bulach-Mittelfeld bereits in vollem Umfang in allen Erschließungsstraßen als Längs- bzw. Senkrechtparkierungen angelegt. Trotzdem erweist sich das Kontingent als defizitär. Daher sollen im Teiländerungsbereich zusätzliche Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter ermöglicht werden.

4.3.4 Trafostation

Die Erschließung der vorhandenen Trafostation zwischen den Gewerbegrundstücken wird bisher über einen Weg gesichert, der an die Gebrüder-Bachert-Straße anbindet. Diese Trafostation soll nun direkt an den Wendehammer verlegt werden. Die freiwerdende Fläche (Trafostandort alt und Erschließungsweg) soll den Grundstücken Flst.-Nrn. 21579 und 21581 zugeschlagen werden.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstückserweiterungen ist jeweils über die angrenzenden, bebauten Hauptgrundstücke gesichert. Niederschlagswasser soll in der gewerblichen Erweiterungsfläche versickern, sofern Gefahrgutstoffe nicht die Versiegelung der Flächen erforderlich machen. Eine verbindliche Festlegung eines Versickerungserfordernisses ist jedoch nicht möglich, da der Standort genau am Randbereich der Kinzig-Murg-Niederung liegt, die durch einen häufigen Wechsel von Ton-, Schluff-, Torf- und Sandschichten gekennzeichnet ist. Um eine schadlose Versickerung mit vertretbarem Aufwand zu gewährleisten, ist die Lage der Versickerungsmulden im Einzelfall anhand von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Im Übrigen verbleibt die Möglichkeit, anfallendes Oberflächenwasser direkt der Kanalisation zuzuführen.

4.4 Gestaltung/Einbruchschutz

Die Kfz- und Lagerabstellflächen werden mit einer Sträucherhecke gesäumt, um der Gewerbefläche eine grüne Einfassung zu geben.

Zum Schutz vor Einbruch und Diebstahl soll zusätzlich auf den Gewerbegrundstücken im Anschluss an den Pflanzstreifen eine max. 3,5 hohe Mauer zugelassen werden.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Bei einer Versiegelung im Gewerbegebiet von 0,8 (siehe 4.2) sind 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen. Bei einer Grundstückstiefe von 15,00 m entspricht dies einem Streifen von 3,00 m. Zur Abschirmung der Grundstücke gegenüber der östlich angrenzenden Grünfläche und zur

besseren Einbindung ist dieser Pflanzstreifen direkt an die Grundstücksgrenze zu legen.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft / Maßnahmen für den Artenschutz

Das Plangebiet hat sich als extensiv gepflegte Wiese mit Sträuchern und vorwiegend jüngeren Bäumen entwickelt. Die Umnutzung der bisher festgesetzten Verkehrsfläche in Lager- und Abstellfläche führt zu keinem weitergehenden Eingriff. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, würden Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ohnehin als im Sinne des § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes kann auf der Grundlage des „Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung“ (August 2011) von Dipl.-Ing. Jochen Lehmann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen (vgl. Umsiedlung von Exemplaren, Zeitfenster für Zugriffe und Rodungen, CEF-Maßnahmen zur rechtzeitigen Bereitstellung von die ökologische Funktionalität im näheren Umfeld aufrecht erhaltenden Ersatzräumen) ein Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgt.

Bei im Untersuchungsraum festgestellten bzw. potentiell vorkommenden Vogelarten handelt es sich um überwiegend kommune und weit verbreitete Arten, die zugleich auch in der näheren Umgebung siedeln. Einige stehen auf der Vorwarnliste (Rote Liste BW bzw. Rote Liste Deutschland). Gefährdete Arten i.S. der Roten Listen (=gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht) wurden nicht beobachtet und sind auch nicht anzunehmen. Vogeltaugliche Höhlen oder Horste wurden nicht festgestellt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, es kann davon ausgegangen werden, dass einem Großteil der festgestellten bzw. anzunehmenden Vogelarten das Planungsgebiet lediglich als Nahrungsraum dient.

Was die durch den BPlan vorgesehene Entfernung von Gehölzen anbelangt, kann davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brut- und Nistzeit, d.h. in der Zeit zwischen November und Februar durchgeführt werden. Zum einen werden dadurch Individualverluste vermieden und zum anderen sind dann populationsrelevante Störungen ebenfalls nicht zu befürchten.

Soweit entfallende Gehölze eine ökologische Funktionalität für die Fauna aufweisen, wird das „Entfallende“ aufgrund der gegebenen Strukturen im näheren Umfeld an anderer Stelle unschwer kompensiert. Die übrigen vorhandenen Gehölzstrukturen in der direkten Nachbarschaft werden als Lebensraum der Vögel erhalten und durch die Entwicklung von zusätzlichen Baumstrukturen (Übergang: Bäume/Sträucher/Stauden) optimiert. Eine dauerhafte Pflege ist durch die Stadt Karlsruhe gewährleistet, sodass die ökologische Funktionalität eventuell betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Obige Ausführungen zur Avi-Fauna gelten gleichermaßen auch für eine wenig wahrscheinliche, aber nicht gänzlich auszuschließende Betroffenheit von Fledermäusen. Der Gutachter geht davon aus, dass aufgrund der Gehölzstruktur

von überwiegend jüngeren Bäumen die Bildung fledermausquartiertauglicher Strukturen nur wenig fortgeschritten ist. Quartiere solcher Tiere können sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Es steht zu vermuten, dass die Flächen u.U. als Jagdhabitat dienen. Eingriffe erscheinen unproblematisch.

An sonstigen Arten wurden Zaun- und Mauereidechsenvorkommen festgestellt. Um ein Hineinplanen in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG zu gewährleisten, sind Maßnahmen vorgesehen, um vermeidbare Zugriffe, Beeinträchtigungen etc. geschützter Exemplare auszuschließen (Vergrämung während unproblematischem Zeitfenster). Zum einen werden die Tiere zu geeigneter Zeit in Absprache mit der Naturschutzverwaltung mittels Vergrämung aus dem Eingriffsbereich ausgesiedelt, sodass Verletzungen oder Tötungen etc. unterbleiben (Sicherung im Baugenehmigungsverfahren), zum anderen wird durch vorgezogene, die ökologischen Funktionen erhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gewährleistet, dass die Funktionalität betroffener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch adäquate Aufwertungen und Schaffung neuer Stätten an anderer Stelle kompensiert wird. Vergrämte Tiere finden dadurch funktionsfähige Ersatzquartiere und Fortpflanzungs-/Ruhestätten im unmittelbaren Umfeld in ausreichender Qualität und Quantität vor. Die artenschutzrechtlich erforderlichen CEF-Maßnahmen werden von der Stadt Karlsruhe durchgeführt bzw., soweit erforderlich, im Baugenehmigungsverfahren gesichert. Auch bezüglich der Eidechsen sind somit die Voraussetzungen eines Hineinplanens in die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Populationsrelevante Störungen sind bei Beachtung der o.g. Maßnahmen für alle betrachteten Arten auszuschließen. Die Verwirklichung von Störungsverboten i.S.d. § 44 Abs. 1 Ziffer 2 BNatSchG ist bei Beachtung der genannten Zeitfenster auszuschließen.

5. Umweltbericht

Beim vorliegenden Änderungsbebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9.335 m² und liegt somit unter der nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässigen Versiegelungsfläche von 20.000 m². Es gibt keine weiteren Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundfläche deshalb mitzurechnen wäre. Daher ist kein Umweltbericht zu erstellen.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Gewerbefläche	ca.	4.665 m ²	49,9 %
Verkehrsfläche	ca.	705 m ²	7,6 %
Verkehrsrgrün	ca.	30 m ²	0,3 %
CEF-Fläche	ca.	3.910 m ²	41,9 %
Trafostation	ca	25 m ²	0,3 %

Gesamt	ca.	9.335 m ²	100,0 %

6.2 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca. 9.690 m ²	100%
Derzeitige Versiegelung	ca. 940 m ²	10%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca. 5.015 m ²	52%

7. Kosten

Durch den Bebauungsplan fallen für die Stadt Karlsruhe keine Kosten an - durch den Verkauf der Grundstücke (die dem Gartenbauamt für die CEF-Maßnahmen entstehenden Aufwendungen werden bei den m²-Preisen mitberücksichtigt) hat die Stadt Einnahmen.

Karlsruhe, den 26.04.2012
Fassung vom 12.06.2013
Stadtplanungsamt

i.V.

Heike Dederer

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

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.

2. Entwässerung

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

3. Niederschlagswasser

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll, soweit möglich (siehe II. Örtliche Bauvorschriften Nr. 5), 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.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich in einem Zulassungsverfahren nach wasserrechtlichen Vorgaben zu beurteilen - sie 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 hergestellt werden.

Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

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 (Rasenpflaster), 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. 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 und vor einer weiteren Verwendung ggfs. umwelttechnisch zu begutachten und unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entsorgung einzustufen.

6. Erdaushub / Baumaterialien

Der anfallende Mutterboden ist zu sichern und der humushaltige Oberboden, soweit vorhanden, vor der Errichtung der Abstell- und Lagerflächen abzuschleppen und möglichst vor Ort auf bereits gestörten Flächen zu verwerten.

Erdaushub und Baumaterialien dürfen nicht auf der an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans angrenzenden verbleibenden Grünfläche gelagert werden. Um dies zu gewährleisten, ist vor Beginn der Arbeiten ein Bauzaun entlang der Geltungsbereichsgrenze aufzustellen.

Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Im Übrigen wird auf das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. Immissionen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.