



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2019/0148
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan "Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand - 3. Änderung", Karlsruhe - Rintheim Einleitungs- und Auslegungsbeschluss		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.03.2019	5	x		zugestimmt

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim einzuleiten und mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs fortzusetzen (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 13).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant	x	Nein		Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

I. Erläuterungen zur Planung

„Innerhalb des Gemeindegebietes von Karlsruhe ist ein erheblicher Mangel an Gewerbeflächen erkennbar. Wegen seiner Lage - angrenzend an die Innenstadt und in der Nachbarschaft zur Universität, zur Technologiefabrik und zum Fraunhofer-Institut - ist das Plangebiet ein optimaler Standort für ein beispielgebendes Gebiet für Forschungsbereiche und technologisch orientierte Betriebe.

Der Bebauungsplan soll mit besonderen gestalterischen Festsetzungen gewährleisten, daß sich dieses stadtnahe gelegene Sondergebiet nicht zuletzt wegen seiner überdurchschnittlichen Gestaltung und durch Gründung von dem für Gewerbegebiete üblichen Erscheinungsbild deutlich abhebt.“ (aus der Begründung des Bebauungsplanes „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ vom 12. März 1993).

Die Planungsziele des alten Bebauungsplans gelten auch für den vorliegenden Änderungsbebauungsplan fort. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch die Ansprüche der Nutzer des Technologieparks deutlich verändert. Die Konzeption des Technologieparks Karlsruhe wurde überarbeitet, um den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen gerecht zu werden. In einem breiten Beteiligungsprozess und in Abstimmung mit den derzeitigen Nutzern des Technologieparks wurde der städtebauliche Rahmenplan „Technologiepark Karlsruhe Reload“ entwickelt. Der Rahmenplan wurde am 25. Oktober 2016 durch den Gemeinderat beschlossen (Beschlussvorlage 2016/0575).

Der Bebauungsplanentwurf setzt die Überarbeitungsvorschläge aus dem Rahmenplan in weiten Teilen um. Gegenüber den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes ist eine Anpassung der zulässigen Art der baulichen Nutzung an die aktuellen und künftigen Nutzungsanforderungen vorgesehen. Zugelassen werden soll ein höheres Maß an baulicher Dichte (Höhenentwicklung, überbaubare Grundfläche). Flexiblere Gebäudeformen werden ermöglicht. Es wurden größere Baufelder geschaffen. Die Straßenführung soll geändert werden (Verzicht auf die Wendehämmer im nördlichen Bereich, Durchbindung der Emmy-Noether-Straße in Richtung KIT Campus Ost als Geh- und Radweg). Die hohen Anforderungen an die Freiraumgestaltung werden beibehalten. Die Änderungen verfolgen weiter das Ziel, die Urbanität im Gebiet zu fördern.

1. Bestandsaufnahme

Das ca. 31 Hektar große Plangebiet liegt in Karlsruhe-Rintheim. Östlich des Plangebiets verläuft die Haid-und-Neu-Straße, nördlich liegt die geplante Umfahrung Hagsfeld, in westlicher Richtung wird das Plangebiet abgegrenzt von dem Fächerstrahl Hagsfelder Allee und südlich grenzen die Dauerkleingärten entlang des Hirtenwegs an das Plangebiet. Haupteigentümerin der noch unbebauten Flächen ist die Stadt Karlsruhe. Die übrigen Flächen befinden sich in Privateigentum.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Forschung, technologieorientiertes Gewerbe“ dar.

Der Änderungsbebauungsplan überplant in weiten Teilen die Bebauungspläne Nummer 675 „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand“ vom 12. März 1993 sowie den Bebauungsplan Nummer 710 „Technologiepark Karlsruhe-Vogelsand, Satzungsänderung - Punkthäuser“ vom 20. März 1998. Aus der Überplanung herausgenommen wurden: die Dauerkleingärten, welche erhalten bleiben, die Bahnanlagen entlang der Haid-und-Neu-Straße sowie das Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße, für welches bereits im Oktober 2018 neues Planungsrecht geschaffen wurde.

Im Plangebiet sind ca. 70 Unternehmen aus den Bereichen IT, Technologie und dem High-Tech-Sektor ansässig, vorwiegend entlang der Albert-Nestler-Straße, Emmy-Noether-Straße und Wilhelm-Schickard-Straße. Dies entspricht gut 25% der bebaubaren Flächen. Im Planareal befinden sich darüber hinaus noch wenige Wohnhäuser und Betriebsgebäude.

Das Gebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Auf den durchlässigen kalk- und basenarmen Sandböden haben sich - statt der dort üblicherweise anzufindenden Rotbuche und Eiche - Acker- und Wildkräutergesellschaften angesiedelt.

Artenvorkommen

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung hat die im Plangebiet vorkommenden Tierarten erhoben. 39 Vogelarten konnten nachgewiesen werden, wobei davon viele als Nahrungsgäste gewertet werden müssen. Unter den nachgewiesenen Arten werden auch einige auf der roten Liste geführt und genießen einen strengen Schutz. Aufgrund der fehlenden Strukturen im Gebiet können hiervon einige wiederum als Brutvögel ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet konnten regelmäßig Zwergfledermäuse bei der Jagd beobachtet werden. Besonders hoch war die Jagdaktivität im Bereich der Heldbockverdachtsbäume (Grundstück Ecke Emmy-Noether-Straße/Konrad-Zuse-Straße). Direkte Effekte auf die lokale Fledermauspopulation können ausgeschlossen werden, weil in unmittelbarer Nachbarschaft gleichwertige Habitate vorhanden sind. Der vorhandene Baumbestand weist nur eingeschränkt geeignete Baumhöhlen als Fledermausquartiere aus.

Das gesamte Plangebiet ist mit Zauneidechsen besiedelt. 61 Zauneidechsen konnten nachgewiesen werden.

Lärmbelastungen

Auf das Gebiet wirken Lärmemissionen des Straßenbahn- und Straßenverkehrs, insbesondere von der Haid-und-Neu-Straße und vom Hirtenweg ein. Nach der aktuell vorliegenden Lärmkartierung liegen die Beurteilungspegel am Tag bei bis zu 65 db(A), nachts bei bis zu 55 db(A). Die höchsten Geräuscheinwirkungen treten im Kreuzungsbereich Haid-und-Neu-Straße/Hirtenweg auf.

Aus nördlicher Richtung wirken Lärmemissionen der Sportanlagen des Traugott-Bender-Sportparks und des Fächerbads Karlsruhe (mit Außenbereich) auf das Plangebiet ein.

Klima

Übergeordnete Kaltluftleitbahnen sind laut Klimafunktionskarte nicht vorhanden. Die öffentlichen Grünflächen besitzen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit keine Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiete. Die bioklimatische Belastung der bisher bebauten Flächen ist gering, steigt zur Haid-und-Neu-Straße hin an. Die Grenz- oder Orientierungswerte für die Luftreinhaltung werden nicht überschritten.

2. Planungskonzept

Der Änderungsbebauungsplan setzt die im städtebaulichen Rahmenplan entwickelten Entwurfselemente um. Entwurfselemente sind die einzelnen Teilbereiche im Plangebiet mit spezifischen Qualitäten, welche die Vorzugsvariante des Rahmenplans integriert hat. Der Bebauungs-

plan kann nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung schaffen. Die konkreten Nutzungen und die Gestaltung kann zum Beispiel über Konzeptvergaben gesteuert werden, sofern die Grundstücke im Eigentum der Stadt Karlsruhe stehen.

Die Entwurfselemente sind in der Rahmenplanung ausführlich dargestellt und werden in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Folgende Punkte aus dem Planungskonzept sind hervorzuheben:

Technologie Plaza (Sondergebiet 1) und Mobilitätszentrale (Sondergebiet 2) im südlichen Eingangsbereich

Das Baufeld Sondergebiet 1 eröffnet mit seiner Größe und seinen Nutzungsmöglichkeiten den Zugang zum Technologiepark aus südlicher Richtung. Auf einer Teilfläche ist eine Bebauung mit einem oder mehreren Hochpunkten bis zu 45 m Höhe zulässig. Auf dem Baufeld können zentrale Nutzungen für das gesamte Areal untergebracht werden, wie zum Beispiel ein Hotel, Konferenzzentrum, Boardinghaus und ein Fitnesscenter.

Die gegenüberliegende Mobilitätszentrale schafft die baulichen Voraussetzungen für zentrale Mobilitätsnutzungen (beispielsweise: Parkhaus für PKW und Fahrräder, Mobility Hub, TPK Bus Loop). Der Forschungsschwerpunkt Mobilität könnte hier auch baulich sichtbar gemacht werden. Zur Versorgung des Gebiets ist auf dieser Fläche eine Nahversorgungseinrichtung zulässig (Verkaufsfläche maximal 600 m²).

Auf beiden Flächen sind ausnahmsweise auch Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, welche zu einer besseren Auslastung beitragen sollen.

TPK-Module und Flex Felder (Sondergebiet 3)

Die „TPK“-Module weisen im zentralen Bereich des Technologieparks die Baufelder für Technologie und Forschung aus (Sondergebiet 3). Die Baufelder liegen an dem Erschließungsring, gebildet aus Albert-Nestler-Straße, Emmy-Noether-Straße, Konrad-Zuse-Straße und Im Vogelsand, in der Mitte geteilt durch die Wilhelm Schickard-Straße.

Im westlichen, noch unbebauten Bereich, wurden große Baufelder geschaffen, um eine flexible und großflächige Belegung zu ermöglichen.

Der Katalog der zulässigen Nutzungen ist im Sondergebiet 3 am engsten gefasst. Zur Förderung der Urbanität des Gebiets und zur Deckung des täglichen Bedarfs der Mitarbeitenden sind ausnahmsweise auch kleine Läden (zum Beispiel: Bäckerei, Imbiss) und ergänzende Servicedienste (beispielsweise: Apotheke, Poststelle, Paketstation) zulässig.

Schaufenster Nord und Ost und KIT Feld (Sondergebiet 2)

Durch den Wegfall der Wendehämmer im Norden und Osten und Bildung eines Erschließungsringes sind in diesen Bereichen neue Baufelder entstanden, welche den Technologiepark zur (geplanten) Umfahrung Hagsfeld und zur Haid-und-Neu-Straße hin abschließen und durch breite Öffnungen zugleich einen Übergang zu den angrenzenden Gebieten schaffen. Als „Schaufenster“ können die Gebäude hier zugleich zur Adressbildung des gesamten Gebietes beitragen.

Boardinghouses (als gewerbliches Wohnen) sind ausnahmsweise im gesamten Sondergebiet 2 zulässig. Auf die Festlegung von bestimmten Bereichen wurde verzichtet, um die Flexibilität nicht einzuschränken. Die tatsächliche Nachfrage nach diesem Angebot wird zugleich die Anzahl von Boardinghouses im Gebiet begrenzen.

KIT-Feld und Synergie-Plaza (Sondergebiet 2)

Das KIT Feld im Westen bietet sich als Erweiterungsfläche für den KIT Campus Ost an. Mit der Durchbindung der Emmy-Noether-Straße öffnet sich der Technologiepark zum Areal des KIT und schafft mit einem Platz die räumliche Verbindung zwischen den Arealen.

Grüne Spange

Erhalten bleiben die Grünfläche entlang der Emmy-Noether-Straße und die Binnenparks im „Innenbereich“ des Technologieparks. Diese Flächen schaffen einerseits einen Ausgleich zur Bebauungsdichte im Gebiet und eröffnen andererseits Räume zur Begegnung und Kommunikation.

Mit dem Bebauungsplan „Bildungshaus Konrad-Zuse-Straße“ wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zentrale Bildungseinrichtung im Gebiet geschaffen - mit einem Angebot für Kinder ab 6 Monaten bis zum Abitur. (Auch) für die Beschäftigten im Technologiepark steht somit ein arbeitsplatznahes Angebot für ihre Kinder zur Verfügung.

Ergänzende Erläuterung der Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Wandhöhen festgesetzt. Im alten Bebauungsplan wurden für vierzehn Baufelder differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, mit festgesetzten Grundflächen in Quadratmetern, Geschossflächenzahlen, zwingenden Wandhöhen und Wandhöhen als Höchstgrenze und teilweise Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen. Diese detaillierten Festsetzungen hemmten jedoch die bauliche Entwicklung im Gebiet.

Höhere Grundflächenzahlen lassen eine größere Ausnutzung der Grundstücke zu. So soll eine größere Flexibilität bei der Bebauung einzelner Grundstücke gewährleistet werden sowie dem hohen Bedarf nach Gewerbeflächen einerseits und dem Gebot des Innenwachstums statt Außenwachstums (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) andererseits Rechnung getragen werden.

Bezugspunkt für die Wandhöhen sind die jeweiligen Erschließungsstraßen. Die Höhenentwicklung ist entsprechend der Lage der Gebäude im Gebiet und entsprechend der Verhältnisse zu den zugehörigen Freiräumen und Straßenräumen gegliedert. Die Wandhöhen (14 m, 18,5 m und 25 m) wurden abgeleitet aus der jeweiligen Dimensionierung der Geschosshöhen, abhängig von der jeweiligen Nutzung im Gebäude (Laborgeschosse, Büroggeschosse, erhöhte Erdgeschosse). Auf die Festsetzung von einer bestimmten Geschosshöhe wurde verzichtet, um die Flexibilität nicht einzuschränken. Staffelgeschosse sind überwiegend zulässig, müssen aber zurückgesetzt werden, um eine gleichmäßige Höhenentwicklung im öffentlichen Straßenumfeld zu gewährleisten.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Bereich des Sondergebiets 1 - Technologie Plaza (auf einer Teilfläche bis zu 45 m) und auf den Baufeldern südlich der Emmy-Noether-Straße (25 m teilweise plus Staffelgeschoss) höhere Wandhöhen zulässig als im übrigen Gebiet.

Verkehrliche Erschließung

Der Technologiepark ist mit zwei Straßenbahn-Haltestellen bereits gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Hirtenweg und Sinsheimer Straße). Die Verlängerung der Stra-

Benbahnlinie von der Haid-und-Neu-Straße in den Technologiepark über die Emmy-Noether-Straße in einem straßenbündigen Bahnkörper wird noch geprüft. Der Bebauungsplan sieht die eventuell erforderlichen Flächen im öffentlichen Verkehrsraum vor. Die genaue Trassenführung ist in einem späteren Planfeststellungsverfahren festzulegen.

Der Technologiepark wird weiterhin über die Einmündung der Albert-Nestler-Straße in südlicher Richtung erschlossen. Eine zweite Zufahrt soll über den Hirtenweg ermöglicht werden. Der Auslegungsbeschluss soll in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderates gefasst werden. Ein dritter Anschluss nach Norden an die Umfahrung Hagsfeld soll im Planfeststellungsverfahren aufgenommen werden.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen auf den jeweiligen Grundstücken in Tiefgaragen oder Parkhäusern (integriert in den Gebäuden) untergebracht werden (bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze). Das geplante Mobilitätszentrum im südlichen Eingangsbereich schafft die baulichen Voraussetzungen für neue Mobilitätsformen. Der Bebauungsplan übernimmt die bisherige Festsetzung von privaten Stellplätzen entlang der öffentlichen Straßen, soweit diese für bereits realisierte Bauvorhaben in Anspruch genommen wurden. Die Stellplätze entlang der Straßen werden im Übrigen künftig als öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

Ver- und Entsorgung

Im Technologiepark liegen in der Albert-Nestler-Straße und einem Abschnitt der Wilhelm-Schickard-Straße bereits Fernwärmeleitungen. Weitere Leitungen werden derzeit verlegt.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser der an die Binnenparks angrenzenden Grundstücke kann ohne Vorbehandlung direkt in die Binnenparks zur Versickerung gebracht werden.

Gestaltung

Der Technologiepark Karlsruhe soll sich städtebaulich und landschaftsplanerisch in seine Umgebung einfügen. Dazu sollen unter anderem die intensive Durchgrünung und Randeingrünung des Gebiets, die Begrünung von Dächern sowie die allgemeine Höhenbeschränkung der Gebäude beitragen.

Aus gestalterischen Gründen sind weitere Festsetzungen hervorzuheben, die als örtliche Bauvorschriften vorgeschrieben werden sollen:

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, davon ausgenommen sind nur Fahrradabstellplätze.

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung aus dem alten Bebauungsplan wurden weiterentwickelt. Angestrebt wird ein helles Erscheinungsbild. Die zurückhaltende, harmonische Farbgebung und die einheitliche Materialität sollen weiterhin die Qualität des Gebiets prägen. Wobei den Firmen in der Farbgebung der Fassaden der nötige Raum verbleiben wird, unternehmensspezifische gestalterische Akzente zu setzen.

Flächen innerhalb der Baufenster, die nicht überbaut werden oder für Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Zulässig sind weiterhin nur Flachdächer, die zu begrünen sind. Geeignete Fassadenflächen müssen flächig mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Werbeanlagen sollen grundsätzlich, wie bisher, auf freistehenden gemeinsamen Werbeanlagen untergebracht werden (Firmen-Sammler). Ergänzt wurde die Möglichkeit, dass ausnahmsweise und mit Beschränkungen auch auf der Gebäudefassade Werbung zugelassen werden kann, wenn das Gebäude nur von einer Firma genutzt wird.

Grünordnung

Das geplante Freiraumareal des Technologieparks nimmt Bezug auf die angrenzenden Freiräume und schafft Übergänge in das Plangebiet hinein und hinaus. Die Grünordnung trägt innerhalb des Gebiets zur räumlichen Gliederung bei, schafft Grün- und Freiflächen und leistet einen Beitrag zur Klimaverträglichkeit der (dichten) Bebauung.

Ergänzend zu den bereits oben erläuterten Entwurfselementen (unter anderem die Grüne Spange) sind folgende Bausteine aus dem Freiraumsystem besonders zu erwähnen:

Entlang sämtlicher Straßen im Technologiepark werden Straßenbäume gepflanzt.

Der Bebauungsplan sieht entlang des Fächerstrahls der Hagsfelder Allee eine begleitende Baumreihe vor. Der Grünraum zwischen Hagsfelder Allee und der Bebauung des Technologieparks wird als offener Hecken-Wald-Komplex in trockener Ausprägung entwickelt. Die Flächen werden als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Am Nordrand des Gebietes, entlang des Geh- und Radwegs, wird eine lange Heckenreihen gepflanzt, welche Brutvögeln als Lebensraum dienen soll. Die nordwestliche Grünfläche wird als Sandmagerrasen-Komplex ausgeführt und dient ebenfalls als Ausgleichsfläche.

Die Binnenparks zwischen den Baugrundstücken werden multifunktional gestaltet. Sie dienen als Versickerungsraum, öffentlich nutzbarer Freiraum und als Ausgleichsflächen.

Entlang der Haid-und-Neu-Straße wirkt eine vorgelagerte Baumreihe als räumliche grüne Kante. Die Baulinie im Bereich des Sondergebiets 1 wurde abgerückt und erlaubt hier die Pflanzung großkroniger Bäume.

Für Baumpflanzungen wird in Pflanzlisten eine Auswahl der Arten vorgeschrieben, welche gepflanzt bzw. ersetzt werden müssen. Darüber hinaus werden über eine Negativ-Liste die Pflanzarten ausgeschlossen, welche über eine große Ausbreitungstendenz verfügen und weder im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen noch im angrenzenden Hartwald aus ökologischen Gründen erwünscht sind.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht umfassend untersucht und bewertet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in die Natur und Landschaft grundsätzlich zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen, sofern und soweit erhebliche Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wurden als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Dazu zählen insbesondere: der Erhalt von Einzelbäumen, Boden- und Grundwasserschutz, zeitliche Beschränkungen von Rodungsmaßnahmen, Schutzzäune während der Bauarbeiten, Fassadenbegrünung, extensive

Begrünung von Flachdächern, vogelfreundliche Außenfassaden (Vogelschlag) und insektenfreundliche Außenbeleuchtung.

Artenschutz

Für den alten Bebauungsplan wurden keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Die entsprechenden Regelungen wurden erst später in das BauGB und BNatSchG aufgenommen. Sofern und soweit auf einem Baugrundstück geschützte Arten vorkamen, wurden in der Baugenehmigung artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Konflikte ist nunmehr aber bereits im Wege des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten.

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die im Gebiet lebenden Arten ermittelt (siehe oben Bestandsaufnahme).

Brutvögel

Bestehende Gebüsche im Plangebiet werden erhalten, soweit dies mit dem oben beschriebenen Plankonzept vereinbar ist. Erhalten bleiben etwa die Strukturen im südlichen Bereich, westlich der Albert-Nestler-Straße und am westlichen Ende der Emmy-Noether-Straße. Diese Flächen werden noch aufgewertet. Für Hecken- und Gebüschbrüter werden insgesamt 500 m neue Hecken gepflanzt. Dies entspricht einem 1 : 2 Ausgleich.

Im Plangebiet werden außerdem an geeigneter Stelle Nistkästen für Brutvögel aufgehängt.

Fledermäuse

Für den Verlust von potentiell als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen werden 6 Fledermauskästen im näheren Bereich aufgehängt, um ein wirksames Quartiersangebot zu realisieren.

Zauneidechsen

Im Plangebiet ist mit ca. 300 Zauneidechsen zu rechnen. Zum Erhalt der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden im Plangebiet ca.

20.000 m² neues Jagdhabitat in Form von Grünland geschaffen, verteilt auf 12 Refugien (CEF-Flächen). Die CEF-Flächen für die Zauneidechsen liegen in den Binnenparks, im südlichen Bereich, westlich der Albert-Nestler-Straße und am nordwestlichen Rand des Plangebiets (unter Wegfall eines potentiellen Baufensters).

Der Ablauf der Vergrämung und Umsiedlung der Eidechsen wird von einem erfahrenen Planungsbüro im weiteren Verfahren konkret geplant und umgesetzt werden. Dabei wird sichergestellt sein, dass die neuen Habitate voll funktionstüchtig sind. Die Maßnahmen werden weiter jahreszeitlich so getaktet sein, dass viele (möglichst alle) Tiere eingesammelt werden und der Bestand der Population nicht gefährdet wird.

Heldbock

Auf dem ursprünglich als Baufeld angedachten Baufeld nördlich der Emmy-Noether-Straße/östlich der Konrad-Zuse-Straße stehen drei große Eichen. An einem Stumpf der nördlichen Alteiche wurden Fraßspuren des streng geschützten Heldbocks entdeckt. Die zwei benachbarten Eichen wurden als Verdachtsbäume eingestuft.

Zum Schutz des Heldbocks werden die drei Bäume zum Erhalt und ein Schutzbereich festgesetzt. Statt eines Baugrundstücks wird der zu schützende Teil des Grundstücks als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Grundlage für die (naturschutzrechtliche) Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bildet nicht der aktuelle Zustand des Planungsraumes, sondern der geplante Zielzustand nach den derzeit gültigen Bebauungsplänen Nummer 675 und Nummer 710, gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*“ Die Verkleinerung des Geltungsbereiches (unter anderem Dauerkleingärten) wurde dabei berücksichtigt.

Durch die aktuelle Planung wird der Versiegelungsgrad erhöht. Zwar steigt auch die Gesamtfläche der extensiv begrünten Flachdächer. Doch ergibt die aktuelle Planung in Summe ein Defizit von insgesamt 160.200 Ökopunkten für den Boden.

Bei der Bilanzierung für den Biototypbestand ergibt sich dagegen ein Überschuss von 445.544 Ökopunkten. Bei der Bilanzierung der aktuellen Änderungsplanung konnten die oben beschriebenen CEF-Maßnahmen angerechnet werden. Auch konnte aufgrund höherer Standards bei der Dachbegrünung ein höherer Wert als für den planungsrechtlichen Ist-Zustand angesetzt werden.

In Summe ergibt sich hinsichtlich des Ausgleichs zu Boden und Biotopen ein Überschuss von 285.344 Ökopunkten.

Lärm

Die schalltechnischen Einwirkungen auf das Gebiet und die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung eingehend untersucht.

Im Einzelnen:

Schalltechnische Einwirkungen durch Sportlärm auf das Plangebiet

Auf das Plangebiet wirkt Sportlärm aus dem Traugott-Bender-Sportpark ein. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Schalltechnische Auswirkungen der Planung durch Anlagenlärm auf die Umgebung und im Gebiet

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bezüglich des Anlagenlärms der aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen im Technologiepark zu erwarten ist, von einer schalltechnischen Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnbebauung auszugehen ist (Bebauungsplan Nummer 252 „Rintheim Nord“, Karlsruhe-Rintheim).

Auch von einer möglichen Hotelnutzung im Sondergebiet 1 – Technologie Plaza werden keine unverträglichen Nutzungen erwartet. Zwar ist auch nachts mit Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen. Eine Überschreitung der Nachtwerte ist jedoch nicht zu erwarten, da die Erschließung des Sondergebiets 1 über die von der Wohnbebauung abgewandte Albert-Nestler-Straße erfolgen wird.

Die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Betriebe nachzuweisen, wenn Detailplanungen

feststehen. Die Schallemissionen der Lüftungs- und Kälteaggregate sind durch übliche technische Lärminderungsmaßnahmen so weit zu minimieren, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Schalltechnische Auswirkungen des öffentlichen Verkehrslärms auf die Umgebung

Betrachtet wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die östlich der Haid-und-Neu-Straße gelegenen Wohngebäude, auf Grundlage von Verkehrsuntersuchungen aus dem Jahr 2016.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass mit Zunahmen des Verkehrslärm an 14 der vorhandenen Wohngebäude um mehr als 2 dB(A) im Nachtzeitrum zu rechnen ist. Zudem überschreiten die Beurteilungspegel des Verkehrslärms an den bestehenden Gebäuden der Haid-und-Neu-Straße die Immissionsgrenzwerte der in Anlehnung herangezogenen 16. BImSchV für Reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Zunahmen sind somit wesentlich im Sinne der 16. BImSchV. Die Schwellenwerte der Rechtsprechung zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum (70 dB(A) tags und 60 dB(A)) nachts werden allerdings nicht erreicht. Zurückzuführen sind die Zunahmen nur in einem geringen Maße mit zusätzlichen Verkehren. Hauptsächlich werden Pegelzunahmen durch Reflexionen an den künftigen mehrgeschossigen geschlossenen Baukörpern hervorgerufen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden die Planungen nochmals geprüft. An der vorliegenden Konzeption soll aber festgehalten werden. Die mittels Baulinie festgesetzte klare Raumkante als östlicher Abschluss des Technologieparks ist aus städtebaulicher Sicht wichtig. Zum Schutz der Wohnbevölkerung in Rintheim sind die Gebäudefassaden entlang der Haid-und-Neu-Straße (Sondergebiet 1 und 2 westlich der Haid-und-Neu-Straße) auf den dort festgesetzten Baulinien mit schallabsorbierenden Materialien zu errichten. Es ist davon auszugehen, dass die Reflexionen an den Baukörpern auch durch die Baumreihe entlang der Haid-und-Neu-Straße gemildert werden.

Schalltechnische Auswirkungen des öffentlichen Verkehrslärms auf das Plangebiet

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet wird nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans sowohl durch Mehrverkehr als auch durch Reflexionen an den zukünftigen Baukörpern steigen. Für Aufenthaltsräume ohne nächtlichen Schutzanspruch werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) teilweise überschritten. Für Wohn- und Schlafräume, z. B. bei der Hotelnutzung oder bei Wohnungen für Bereitschaftspersonen sind die nächtlichen Orientierungswerte von 55 dB(A) einschlägig. Diese werden im Osten und Westen des Plangebietes überschritten. Der Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum von 60 dB(A) nachts wird lediglich geringfügig und in einem sehr kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebietes überschritten.

Wirksame aktive Schallschutzmaßnahmen müssten nahezu die Höhe der zu schützenden Stockwerke erreichen. Dies wäre aus städtebaulichen Gründen jedoch nicht vertretbar.

In die Festsetzungen aufgenommen wurden Festsetzungen zur Grundrissorientierung für Aufenthaltsräume mit Wohnnutzung. Eine ausreichende Belüftung müsste ersatzweise durch technische Lösungen ermöglicht werden.

Weiter sind Festsetzungen für die Gebäudehülle und Einhaltung bestimmter Schalldämmmaße der Außenbauteile vorgesehen.

II. Zum Verfahren und der bisherigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Der Rahmenplan „Technologiepark Karlsruhe Reload“ wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 25. Oktober 2016 beschlossen (Beschlussvorlage 2016/0575). Für die Erstellung dieses Bebauungsplanentwurfes dienten die Studien des Rahmenplans als Grundlagen und Leitlinien.

In einer Informationsveranstaltung am 4. Juli 2018 wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Planentwurf vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in der als Anlage 1 beigefügten Synopse zusammengefasst und kommentiert.

Thematisiert wird die derzeit noch schwierige Zufahrts- und Parksituation über die „Notausfahrt“ im westlichen Bereich zwischen Hirtenweg und Technologiepark.

Der alte Bebauungsplan sieht für diesen Bereich nur eine Behelfsausfahrt vor. Der Straßenraum ist in diesem Bereich nicht geordnet. In einem separaten Bebauungsplanverfahren „Technologiepark Karlsruhe - Vogelsand zweite Zufahrt Hirtenweg“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete verkehrliche Erschließung sowie für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Ada-Lovelace-Straße eine große Anzahl öffentliche Parkplätze vor. Der Auslegungsbeschluss ist für eine der nächsten Sitzungen des Gemeinderats geplant.

Die nördliche Zufahrt wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Umfahrung Hagsfeld geplant werden.

Es wird gefragt, warum im Technologiepark keine Wohnnutzungen ermöglicht werden, insbesondere für Start-Up-Firmen.

Im Sondergebiet 1 und 2 sind alleine gewerbliche Wohnformen zulässig (Boardinghouses). Die Ansiedlung von technologieorientierten Start-Up-Firmen im Technologiepark ist selbstverständlich möglich und auch gewünscht. Der Änderungsbebauungsplan möchte auch die Voraussetzungen für mehr Urbanität im Gebiet schaffen. Dauerhafte Wohnformen werden jedoch als gebietsunverträglich eingeschätzt. Studentisches Wohnen bleibt dem Areal des KIT Campus Ost vorbehalten.

Hinterfragt wird, warum im Plangebiet nicht sämtliche Nutzungen auf allen Grundstücken zulässig seien.

Der alte Bebauungsplan wie auch der Rahmenplan unterscheiden bei den zulässigen Nutzungen zwischen dem zentralen Bereich und dem Randbereich. Ziel und Zweck des Technologieparks ist es gerade, durch die Festsetzung eines Sondergebiets die Ansiedlung von Technologieunternehmen zu ermöglichen, aber auch zu gewährleisten, dass nur solche Unternehmen sich ansiedeln dürfen. Nur auf diese Weise kann die besondere Standortqualität gesichert werden und können Synergien geschöpft werden. Ein breiterer Nutzungskatalog ist nur in den flächenmäßig untergeordneten Randbereichen im Sinne einer Ergänzung möglich.

Westlich entlang der Haid-und-Neu-Straße stehen noch Gebäude mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Gefragt wird, was mit diesen Gebäuden geschehen wird.

Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Stadt Karlsruhe steht mit den Eigentümern in Kontakt und wirkt auf eine einvernehmliche Lösung hin. Einzelne Grundstücke konnten bereits erworben werden. Erforderlichenfalls wird ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden und Entschädigungen zu leisten sein.

Jedenfalls wiegen die öffentlichen Belange für eine Entwicklung des Gebietes hier höher als die privaten Belange. Zumal sich die Eigentümer bereits seit über zwanzig Jahren auf die neue Situ-

ation einstellen konnten. Eine gebietsverträgliche Integration der derzeitigen Nutzungen in den Technologiepark ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Befürchtet wird, dass der Grünzug entlang der Hagsfelder Allee ausgedünnt wird.

Der Allee-Charakter des Fächerstrahls Hagsfelder Allee wird planungsrechtlich über festgesetzte Baumpflanzungen gesichert. Der Grünzug zwischen der Hagsfelder Allee und der westlichen Bebauung im Technologiepark wird ökologisch aufgewertet und als Ausgleichsfläche für Eichens genutzt.

Die westlichen Baufelder (Synergie Plaza) am Ende der Emmy-Noether-Straße werden erweitert, um eine räumliche Anbindung an den KIT Campus Ost zu schaffen.

Auch seitens der Träger öffentlicher Belange wurden umfangreiche Stellungnahmen abgegeben. Zu den Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen in der als Anlage 2 beigefügten Synopse verwiesen.

Der Bürgerverein Rintheim fordert für die Dachbegrünung eine Substratschicht von 25 cm bis 50 cm (intensive Begrünung).

Aus fachlicher Sicht soll aber an den Festzungen für eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 12 cm festgehalten werden.

Die Hinweise der Umweltverbände wurden in der Synopse eingehend beantwortet. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auch auf die Erläuterung zum Natur- und Artenschutz in dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Der Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 14. März 2019 über den Bebauungsplanentwurf informiert.

III. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplanes „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim, vom 7. Juli 2017 in der Fassung vom 18. Februar 2019 wiedergibt. Der Verfahrensstand rechtfertigt die förmliche Einleitung des Verfahrens und den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Anträge an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Technologiepark Karlsruhe – Vogelsand – 3. Änderung“, Karlsruhe-Rintheim.
2. Auf Grundlage der dazu bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 7. Juli 2017 in der Fassung vom 18. Februar 2019 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in dem Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.