

STADT KARLSRUHE

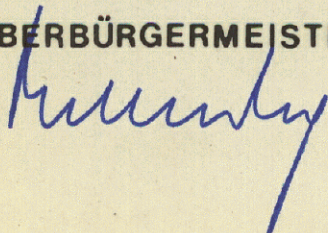
B E B A U U N G S P L A N

Gewerbegebiet Husarenlager

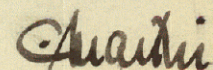
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 14.9.1977

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



1. Allgemeines

1.1 Abgrenzung

Der Planungsbereich liegt nördlich des Gewerbegebietes Siemens und wird westlich von der Ferdinand-Keller-Str. begrenzt. Der nördliche Abschluß liegt in etwa auf der Höhe der Ludwig-Dill-Straße. Die östliche Grenze bildet die Bahnlinie Karlsruhe - Neureut bzw. die Neureuter Straße (B 36).

1.2 Bisherige Planungen

Für den südwestlichen Teil des Planungsgebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 285 vom 05.01.1962 mit einer ausgewiesenen Nutzung für Industriegebiete. Der Bereich zwischen Bahngelände, Neureuter Straße und der verlängerten Landauer Straße ist durch die Bebauungspläne Nr. 238 vom 06.07.1952 (Industriegebiet) und Nr. 293 vom 12.05.1962, mit der Änderung vom 11.12.1964 betroffen.

Die früher projektierte Wilhelm-Trübner-Straße wird als Verkehrsfläche nicht mehr benötigt. Für den in diesem Bebauungsplan nicht erfaßten südlichen Teil muß später noch eine Planung ausgearbeitet werden.

Der Planfeststellungsbeschuß für die Neureuter Straße (B 36) nördlich der Landauer Straße wurde am 14.02.1977 rechtskräftig.

Die geplante Verbindungsstraße zwischen Annweiler- und Landauer Straße wird nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg festgestellt.

2. Geplante Nutzungen

2.1 Gewerbegebiet

Der größte Teil des Planungsgebietes wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bedarf ist aus den Prognosen des Flächennutzungsplanvorentwurfs bzw. an bereits vorliegenden Wünschen niederlassungswilliger Betriebe begründet.

2.2 Kleingartengebiet

Die bereits bestehende Kleingartenanlage wird um zwei weitere Parzellenreihen (ca. 80 Parzellen) und 102 Stellplätze erweitert. Das Gelände ist teilweise durch öffentliche Wege zwischen der Wohnbebauung im Westen und dem geplanten Gewerbegebiet erschlossen.

2.3 Neue öffentliche Verkehrsflächen

Der Ausbau des Planungsgebietes bietet auch die Möglichkeit, die Annweiler Straße mit der Landauer Straße zu verbinden. Damit wird eine bessere Verkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Knielingen und Nordweststadt möglich. Eine geplante ÖNV-Verbindung (Buslinie) zwischen diesen Stadtteilen kann ebenfalls damit realisiert werden. Zum zweiten kann das Gewerbegebiet Husarenlager von einer Straße aus erschlossen werden.

3. Stadtplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte

3.1 Folgende Vorteile sprechen für eine Realisierung der geplanten Nutzungen:

- Abschluß der baulichen Entwicklung in diesem Bereich
- Möglichkeit einer befriedigenden Gestaltung des Siedlungsabschlusses im Norden
- keine direkte Nachbarschaft der Gewerbenutzung zur Wohnnutzung
- Realisierung der Verkehrsverbindung zwischen Knielingen und der Nordweststadt.

3.2 Für die geplante Gewerbenutzung bieten sich folgende Standortvorteile an:

- Nähe der B 36 und der geplanten Nordtangente
- Möglichkeiten eines Gleisanschlusses
- ÖNV-Anbindung durch die geplante Buslinie
- Möglichkeit der etappenweisen Erschließung

3.3 Grünordnung

Für den bis jetzt weitgehend landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus grünordnerischen Aspekten für die zukünftige Nutzung eine ausreichende Durchgrünung erforderlich. Diese ist neben den Festlegungen für den öffentlichen Freiraum durch das Pflanzgebot und die Auflage zur gärtnerischen Gestaltung der Fläche zwischen Straße und Baugrenze ausgewiesen. Im westlichen Teil ist die Kleingartenanlage "Sudetenstraße" verbreitert worden, um dem Bedarf nach Kleingärten in diesem Raum gerecht zu werden und eine stadtklimatisch wichtige Gliederung zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet zu erhalten. Bei extrem großen Hallenflächen ist aus stadtklimatischen Erfordernissen eine teilweise, einfache Dachbegrünung gefordert. Der Straßenraum der B 36 soll durch Baumreihen optisch gefaßt werden, um dem Umweltschutz dadurch Rechnung zu tragen.

NR. 550 B

3.4 Flächennachweis

<u>Gewerbegebiet</u>		ca. 170.100 qm
Bauflächen	ca. 142.300 qm	
Verkehrsflächen etc. (innere Erschließung)	ca. 27.800 qm	
<u>Kleingartengebiet</u>		ca. 64.000 qm
Kleingärten (einschl. Wege)	ca. 55.100 qm	
Stellplätze	ca. 4.500 qm	
Öffentl. Grünflächen	ca. 4.400 qm	
<u>Sonstige Verkehrsflächen</u> (Haupterschließung etc. Einschl. Verkehrsgrün)		ca. 46.600 qm
Gesamtfläche		ca. 280.700 qm

4. Erschließung

4.1 Straßennetz

Die Haupterschließung erfolgt über die geplante Verlängerung der Annweilerstraße (Fahrbahnbreite: 7,5 m). Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über Stichstraßen.

4.2 Fuß- und Radwege

Am Nordrand des Gewerbegebietes führt eine Fuß- und Radwegverbindung von der Ludwig-Dill-Straße zur Neureuter Straße. Eine geplante Fußgängerbrücke über die Neureuter Straße soll eine günstige Verbindung mit der Nordweststadt schaffen.

Die geplante Verbindungsstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet. Durch das Gewerbegebiet selbst werden auch noch drei weitere Fußwegeverbindungen angelegt, um die Durchlässigkeit in West-Ost-Richtung zu gewährleisten.

4.3 Industriestammgleis

Einige Grundstücke des östlichen Bereiches des Gewerbegebietes können mit einem Industriestammgleis erschlossen werden. Die Fläche für ein evtl. notwendiges Rangiergleis ist ebenfalls berücksichtigt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das Wasser- und Stromversorgungsnetz der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

Entwässert wird das Gebiet zum Hauptsammler in der Sudetenstraße.

Unter den Parkierungsflächen werden Regenrückhaltebecken eingebaut werden.

5. Sozialplan

Ein Sozialplan für diesen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, daß die beabsichtigten Maßnahmen sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 13 a Abs. 1 BBauG)

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz ist erforderlich.

7. Kosten überschlägig

a) Erschließungskosten nach dem BBauG

Freilegung und Erdbewegung	488.000 DM
Fahrbahn und Bordsteine einschl. Entwässerungsanteil	660.000 DM
Geh- und Radverbindungswege	593.000 DM
Grünflächen	331.000 DM
Parkflächen	260.000 DM
Beleuchtung	88.000 DM
Städt. Anteil aus b	205.000 DM
	<hr/>
Summe a	2.625.000 DM

Hievon 10 % städt. Anteil 262.500 DM

b) Erschließungskosten für die "verlängerte Annweiler Straße"

Grunderwerbskosten	346.500 DM
Freilegung und Erdbewegung	170.000 DM
Fahrbahn und Bordsteine einschl. Entwässerungsanteil	540.000 DM
Geh- und Radwege	207.000 DM
Grünflächen	54.000 DM
Beleuchtung	52.000 DM
	<hr/>
	1.369.500 DM

Nachdem die Annweiler Straße als Ersatzstraße für die K 9650 gebaut wird, die wegen des Neubaus der B 36 ihren derzeitigen Anschluß an diese Bundesstraße verliert, sollen 85 % der Kosten mit Bundesmitteln finanziert werden. Die 15 % städt. Anteil = 205.000 DM können, weil die Straße auch der Erschließung des Gebietes dient zu den beizugsfähigen Erschließungskosten gerechnet werden.

c) Andere Erschließungskosten

Signalanlage Kreuzung Bahnlinie/ "Ver-
längerte Annweiler Straße" 150.000 DM

Nach Abzug des Zuschusses aus Bundes-
mitteln verbleiben 15 % städt. Anteil 22.500 DM

Erweiterung der Kleingartenanlage 200.000 DM

Wasserversorgungsnetz 450.000 DM

Stromversorgung:

Kabelnetz 360.000 DM

Transformatorstationen 195.000 DM

Vorflutkanal mit Rückhaltebecken 800.000 DM

Entwässerungsleitung ohne Anteil

Fahrbahnentwässerung

(1.200.000 DM - 290.000 DM) 910.000 DM

Fußgängerbrücke über die B 36 500.000 DM

Zaun entlang der Bahnlinie 27.000 DM

Städt. Anteil Summe c 3.464.500 DM

Städt. Kosten gesamt 3.464.500 DM

+ 262.500 DM

3.727.000 DM

8. Finanzierung der Erschließung

Die Kosten der Erschließung sind in der mehrjährigen Finanz-
planung enthalten und werden durch den laufenden Haushalt ge-
deckt.

Schriftliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet

1.1 Vorgartenbereich

Die Baugrundstücksflächen zwischen öffentlichen Straßen oder Wegen und den Baugrenzen sind als Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung des Vorgartens als Arbeits- oder Lagerfläche sowie für Kraftfahrzeugstellplätze ist nicht zulässig.

Im Vorgartenbereich sind als Abgrenzungen nur Hecken von max. 0,80 m Höhe zulässig. Türen und Tore sind nicht erlaubt.

Die Gesamtbreite aller Einfahrten je Grundstück darf 7,00 m nicht überschreiten (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

1.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen nach § 89 Abs. 13a LBO sind genehmigungspflichtig sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

Einfriedigungen über 0,80 bis max. 2,00 m sind erst ab der Baugrenze an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig. Als Material ist dabei Maschendraht zu verwenden (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO).

1.3 Arbeits-, Lager-, Parkierungs- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die Grundstücksgrenze heranreichen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 LBO).

1.4 Bepflanzung

Wo im Bebauungsplan Bepflanzung bindend vorgeschrieben ist, sind großkronige Bäume und Gehölze zu pflanzen. Die eingezeichneten Baumstandorte sind verbindlich. Eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies durch Einfahrten und Feuerwege erforderlich wird.

Parkplatzflächen sind mit großkronigen Bäumen im Abstand von ca. 10 m zu überstellen.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum (z.B. Ahorn, Linde, Platane) zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine offene Bodenfläche von mind. 6 qm aufweisen.

Die Park- und Grünstreifen der Erschließungsstraßen sind mit großkronigen Bäumen zu bepflanzen.

1.5 Geländehöhe (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Als Geländehöhe wird die Höhe der Gehweginterkante der Erschließungsstraßen festgelegt. Die gesamte Grundstücksfläche ist auf diese Höhe aufzufüllen.

1.6 Fassadengestaltung

Grelle Farben an den Außenfassaden sind zu vermeiden (§ 111 Abs. 1 LBO).

1.7 Art der Nutzung

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig (BauNVO § 8 Abs. 3 (2)).

1.8 In den mit A bezeichneten Bereichen ist Wohnnutzung im

Sinne der BauNVO § 8 Abs. 3 (1) nur im westlichen Teil zulässig.

1.9 Zusammenhängende Dachflächen über 5.000 qm sind zu 50 %

mit einer dauerhaften Begrünung mit Gehölzen oder Rasen zu versehen.

2. Kleingartengebiet

2.1 Gartenlauben

Zulässig sind Gartenlauben zur Aufbewahrung von Gartengeräten und zum stundenweisen Aufenthalt. Sie müssen innerhalb der Baugrenzen erstellt werden und dürfen außer Grillgeräten keine Feuerstellen enthalten. Der Mindestabstand der Lauben zueinander beträgt 6,00 m, von der Grenze 1,50 m. Pro Kleingarten darf nur eine Laube errichtet werden. Die maximal überbaubare Grundfläche einschließlich Vordach und überdachter Terrasse darf 12 qm nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf 2,10 m und eine Gesamthöhe von 2,20 m nicht überschreiten. Die Gartenhäuseraußenwände sind aus Holz zu erstellen und in einem dunklen Holzfarbton zu behandeln. Die Dachdeckung ist dunkelfarbig aus Wellenmit zu erstellen. Die Dachausbildung ist als Pultdach mit einer Neigung von 10 - 15° vorzunehmen. Als Toilette ist nur ein Trockenklosett gestattet, Toiletten mit Abwassergruben sind ausgeschlossen.

2.2 Parkierungsflächen

In den Parkierungsflächen sind großkronige Bäume im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.

2.3 Öffentliche Wege

Die Wege innerhalb der Kleingartenanlage sind tagsüber für die Öffentlichkeit, d. h. für jedermann geöffnet und benutzbar zu halten.

2.4 Sonstiges

Auffüllungen und Abgrabungen sind untersagt.

Eine Einzäunung der Einzelparzellen ist nicht gestattet. Der Außenzaun ist als Maschendrahtzaun in einer Höhe von 1,50 m zu erstellen.

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf nichtüberbaubaren Flächen und im Grenzabstand zulässig.
- 3.2 Bei der Ansiedlung der Gewerbebetriebe ist zu beachten, daß die zu erwartenden Immissionswerte an den Grenzen der vorhandenen Wohngebiete die geltenden Richtlinien nicht überschreiten.

Hinweise

1. Werbung
Überdimensionale Werbung in Text und Bild, die das ganze Gebäude überspannt, ist nicht zulässig.
2. Müllsammelbehälter
Müllsammelbehälter - Müllgroßbehälter 1,1 cbm - müssen optisch abgeschlossen auf den Baugrundstücken, nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand untergebracht werden. In die dazu hinführenden Wege dürfen keine Treppen oder Steigungen über 3 % Neigung eingebaut werden.
3. Flugsicherungsbereich
Der Planungsbereich befindet sich im Flugsicherungsbereich II des Flugplatzes.
4. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01. 10. 1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt) Teil I vom 20. 09. 1977 Nr. 63, S. 1764).

Nr. 13-24/0218/77

Genehmigt (§ 11 BBauG, ~~§ 111 LBO~~)

Karlsruhe, den 23. AUG. 1979

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. JUNG

Beschluß des Planungsausschusses
zur Aufstellung eines Bebauungs-
planes (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 21.10.1976...

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß) am 22.08.1978.

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 11.09.1978 bis 11.10.1978.

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen am 15.05.1979

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. 13-24/0218/77 am 23.08.1979

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111 Abs. 5, Satz 1 LBO) mit
der Bekanntmachung am 31.08.1979

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
mann Einsicht bereitgehalten
(§ 12, Satz 1, BBauG, n.F.) ab 31.08.1979

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 15. MAI 1979 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 31. AUG. 1979 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus