

# BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIEGEBIET Bannwaldallee u. Unterreit - 1. Änderung -



M. 1:1000

KARLSRUHE, DEN 04.09.1989  
DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

*W. Müller*  
*Amthor*

### ZEICHENERKLÄRUNG

- Industriegebiet
- III Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) mit Baubeherrschung (siehe 2.1.1. der schriftlichen Festsetzungen)
- 0.6 Grundflächenzahl
- 9.0 Baumassenzahl
- g Geschlossene Bauweise
- o Offene Bauweise
- 1500 Mindestgröße der Baugrundstücke
- DNmax 22° Dachneigung maximal 22°
- FD Flachdach
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Fahrbahn
- Gehweg
- Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Grünfläche, zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig
- Verkehrsgrün
- Parkanlage

- Als Grünflächen anzulegende u. zuunterhaltende private Baugrundstücksflächen. Sie dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Parkierungsflächen genutzt werden.
- Pflanzgut für flächenhafte Anpflanzung
- zu erhaltende Bäume
- Pflanzgut für Hecken
- Pflanzgut für Bäume
- Böschung
- Bahnanlage geplant und vorhanden - nachrichtliche Übernahme
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- gepl. Trafostation
- Höhenangabe im Neuen System fertig
- Wegfallende Bäume
- gepl. Gasregelanlage

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

#### 1. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan "Industriegebiet Bannwaldallee und Unterreit" ist mit der Bekanntmachung am 07.10.1988 in Kraft getreten. Die Bodenordnung wurde mit Bekanntmachung des Untereigentümers am 14.07.1989 abgeschlossen. Dabei wurden der Stadt Karlsruhe Grundstücke im Gewann "Unterschellen" zugeteilt. Diese Grundstücke werden begrenzt durch die Straßenbahnlinie Innenstadt-Überreit im Norden, der Hauptbahn Landau in der Pfalz-Karlsruhe im Westen, dem bestehenden Gewerbegebiet Unterreit im Südosten und der projektierten Schenkenburgstraße entlang der Güterbahn im Osten. Die Fläche dieser Grundstücke beträgt insgesamt ca. 26,5 ha.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Gewann "Unterschellen" Industriegebiet (GI) fest und sieht auch die Möglichkeit eines Industriegebietes vor. Eine detaillierte Aussage, wie für das nördlich gelegene Gewann "Unterreit", daß nur produzierende und schienengebundene Sektoren der Industrie anzusiedeln sind, enthält die Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 4.1) nicht.

Nach den Erkenntnissen des Amtes für Wirtschaftsförderung existiert derzeit kein Bedarf nach Grundstücken mit Gleisanschluß. Dagegen ist der Nachfragerdruck nach südlichen Grundstücken von expandierenden, mittelständischen Karlsruher Unternehmen derart groß, daß auf Bewerber, die einen Gleisanschluß wünschen, nicht geachtet werden kann. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig und zwar dahingehend, daß den Belangen der ansiedlungswilligen Firmen entsprochen wird.

#### 2. Planungskonzept

Die Art und das Maß der Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten. Lediglich das Erschließungskonzept für das Änderungsgebiet wird modifiziert. So wird auf das Fahrrecht "Industriegebiet" gänzlich verzichtet, ebenso auf das allgemeine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der nördlichen Ecke des Änderungsgebietes. Anstelle des letztgenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts tritt eine Erschließungsstraße (0,5 m Schrambord, 5,30 m Fahrbahn, 1 m Gehweg), die einen Kurzschluß zur Schenkenburgstraße erhält. Durch diese Ringerschließung werden die Voraussetzungen für eine flexiblere gewerbliche Nutzung des Gesamtgrundstückes geschaffen.

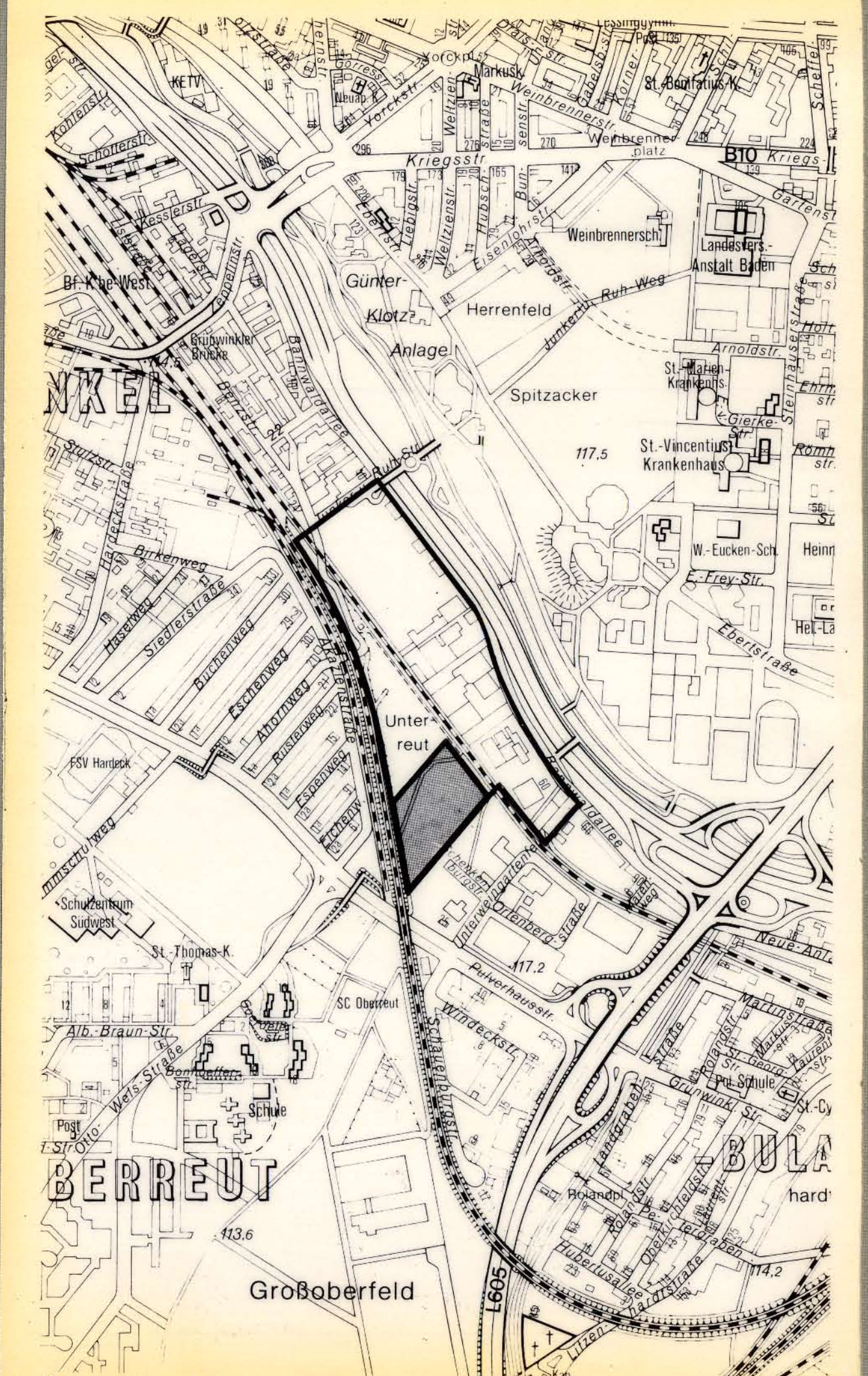
Neben dem Erschließungskonzept muß auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.500 qm auf 1.100 qm reduziert werden, um auch kleineren Betrieben die Möglichkeit zu ihrer Ansiedlung zu bieten. Eine geringfügige Verschiebung nach Süden erfährt auch der Standort der Trafostation an der Schenkenburgstraße, aufgrund der neuen Grundstücksaufteilung. Die weiteren planerischen und technischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Bannwaldallee und Unterreit" haben weiterhin Gültigkeit.

#### 3. Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Änderungsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Die Neuverteilung des Gesamtgrundstücks wurde vom Amt für Wirtschaftsförderung vorbereitet. Die künftigen Eigentümer sind bereits ausgewählt.

#### 4. Planrealisierung/Kosten

Die Neuverteilung der Grundstücke erfolgt im Maßbriefverfahren. Bei der vorgesehenen Ringstraße handelt es sich um eine beitragsfähige Erschließungsanlage. Die Kosten werden in wesentlichen (zu 90 %) durch Anliegerbeiträge gedeckt.



Übersicht M. 1:10000

Die vom Gemeinderat am 6.02.1990 beschlossene Änderung des Bebauungsplans ist nach § 12 BauGB und § 73 LBO mit der Bekanntmachung am 23.02.1990 in Kraft getreten. Karlsruhe, 05.03.1990

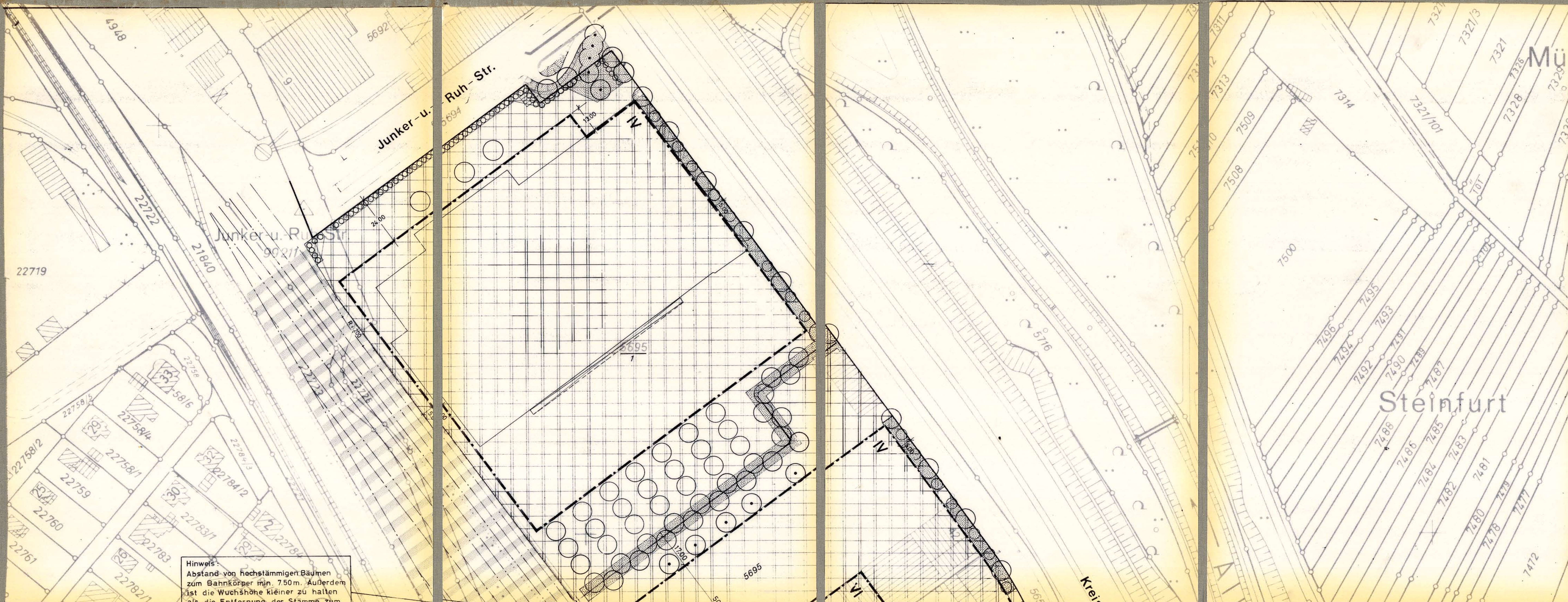


Die Bebauungsplanänderung ist vom Gemeinderat am 06.02.1990, gemäß § 9 BauGB als Satzung beschlossen worden. Sie wird hiermit ausgefertigt.

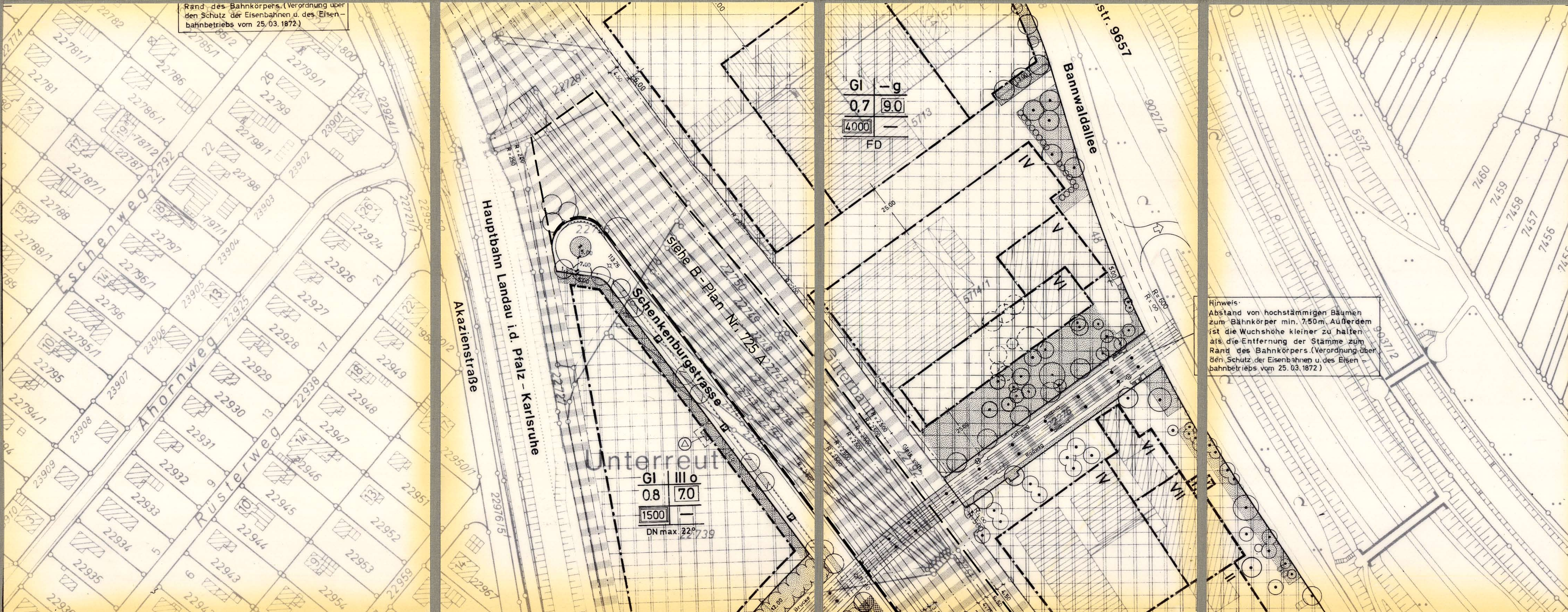
Karlsruhe, 15.02.1990.

In Kraft getreten (§ 12 BauGB, § 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekanntmachung am 23.02.1990

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12 Satz 2 BauGB) am 23.02.1990



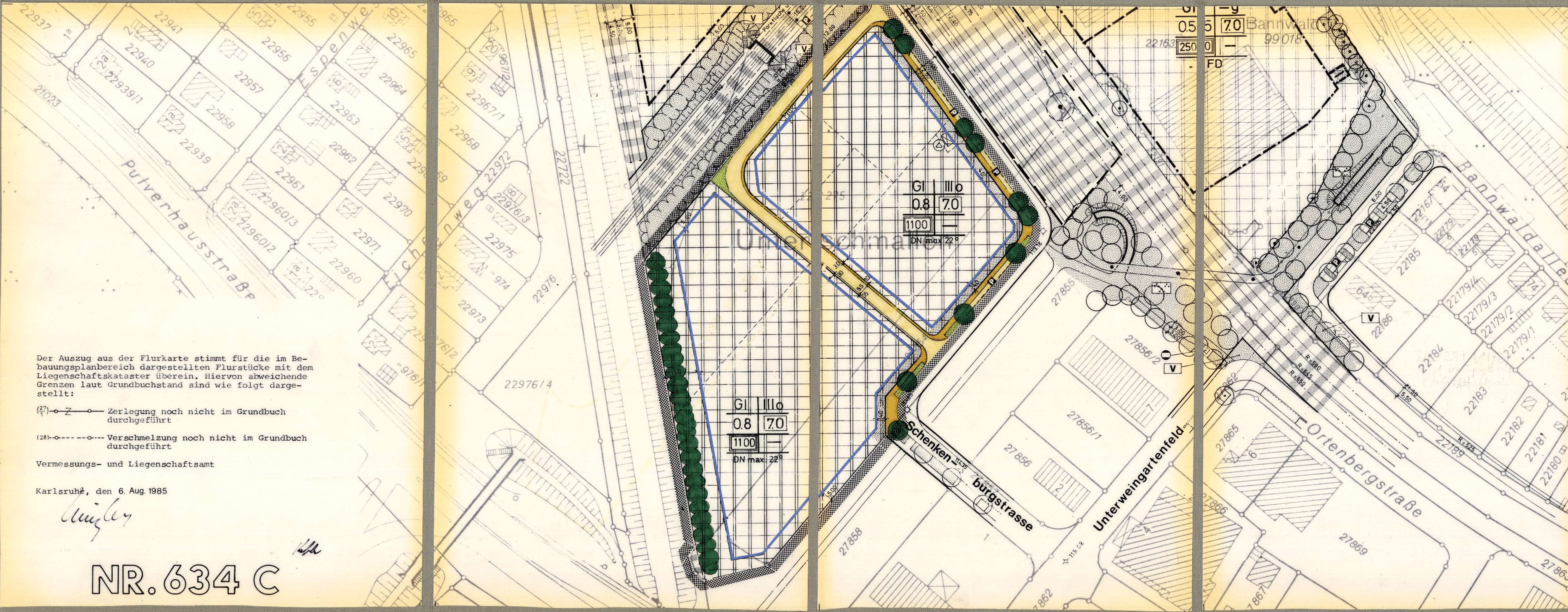
Hinweis:  
Abstand von hochstämmigen Bäumen zum Bahnkörper min. 750m. Außerdem ist die Wuchshöhe kleiner zu halten als die Entfernung der Stämme zum Rand des Bahnkörpers. (Verordnung über den Schutz der Eisenbahnen u. des Eisenbahnbetriebs vom 25.03.1872.)



GI - g  
0,7 - 9,0  
4000 -  
FD

GI III o  
0,8 - 7,0  
1500 -  
DN max 22°

Hinweis:  
Abstand von hochstämmigen Bäumen zum Bahnkörper min. 750m. Außerdem ist die Wuchshöhe kleiner zu halten als die Entfernung der Stämme zum Rand des Bahnkörpers. (Verordnung über den Schutz der Eisenbahnen u. des Eisenbahnbetriebs vom 25.03.1872.)



GI III o  
0,8 - 7,0  
1100 -  
DN max 22°

GI III o  
0,8 - 7,0  
1100 -  
DN max 22°

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster überein. Hier von abweichende Grenzen laut Grundbuch sind wie folgt dargestellt:  
- - - - - Zerlegung noch nicht im Grundbuch durchgeführt  
- - - - - Verschmelzung noch nicht im Grundbuch durchgeführt  
Vermessungs- und Liegenschaftsamt

Karlsruhe, den 6. Aug. 1985

*Müller*

NR. 634 C