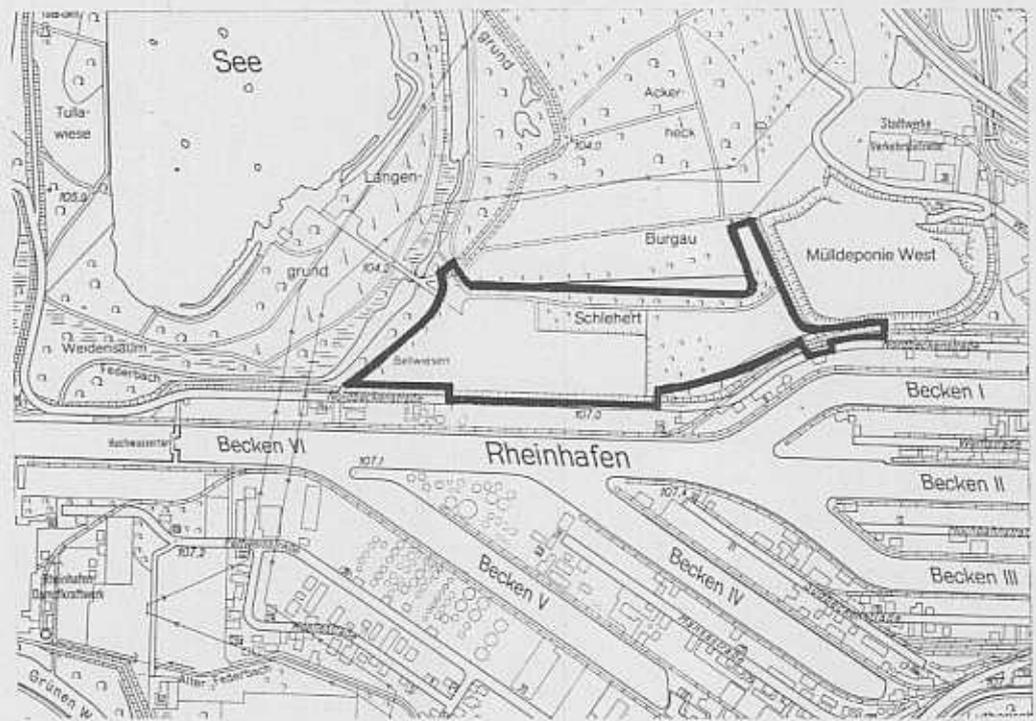


654
B



Stadt Karlsruhe

Bebauungsplan Nordbeckenstraße - Schleher



Begründung,
schriftliche Festsetzungen,
Hinweise

Fassung 04.12.1990

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 19.05.1981

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

am 04.07.1989

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

vom 09.10.89 bis 09.11.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 19.02.1991

AZ 22 - 2511.3-11 / 164

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 20.06.1991

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als
Satzung beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 26.02.1991

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 05.07.1991

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 05.07.1991

Bebauungsplan "Nordbeckenstraße - Schlehert"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Für die Fläche, deren Abgrenzung nachfolgend beschrieben ist, wurde am 19. Mai 1981 ein Aufstellungsbeschluß unter dem Namen "Nordbeckenstraße" gefaßt. Von den Planzielen, die bei der Beschlußfassung genannt wurden, sind als wichtigste folgende zu nennen:

- Ausweisung von Baugrundstücken für solche Industriebetriebe und Betriebe der Abfallwirtschaft, die die besonders günstige Lage an Wasser-, Schienen- und Straßenwegen voll nutzen können;
- Abgrenzung und Gestaltung des Gebietes unter Beachtung der benachbarten Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 27,5 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Osten durch den Fuß der Mülldeponie
- im Südosten und im Süden durch die Nordbeckenstraße und den Mittelwald
- im Nordwesten durch den Hochwasserdamm Nr. XXVI a
- im Norden durch ein schilfbestandenes Feuchtbiotop entlang des Schlehertgrabens.

Soweit sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden auch auf den Hochwasserdamm entlang der Nordbeckenstraße erstreckt, enthält der Plan lediglich Festlegungen über Grundstückszufahrten in Ausnahmefällen.

3.2 Naturräumliche und ökologische Situation, bestehende Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Planungsgebiet liegt im Tiefgestade, ungefähr 1 km vom Rheinstrom entfernt. Die angrenzende Rheinauenlandschaft mit ausgedehnten Feuchtgebieten, Auewäldern und Wiesen stellt aufgrund ihrer naturnahen Ausstattung einen hochwertigen Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dar. Das Gebiet der Burgau ist seit dem 18.01.1990 (GBL vom 15.12.1989) als Natur- und Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Auch innerhalb des Bebauungsplanbereichs befinden sich schutzwürdige Landschaftselemente, die im Verbund mit der freien Landschaft bedeutende ökologische Funktionen übernehmen. Hierzu zählen:

- der Hochwasserdamm entlang der Nordbeckenstraße mit artenreichen Wiesengesellschaften (Trespen-Halbtrockenrasen, Trespen-Glatthaferwiese)
- der Mittelwald
- die gehölzbestandene Nordböschung der Auffüllfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Feuchtgebiet (Schilffeld) entlang des Schlehertgrabens
- das mit Gehölzen bewachsene, in einer Senke gelegene Vogelbrut- und Amphibienlaichgebiet am Nordrand des Geltungsbereichs.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes besteht aus Auffüllflächen, die im Schnitt mit 107 m ü.NN ca. 3,5 m über der Ebene des Tiefgestades liegen. Im Gewann Bellwiesen werden z.Zt. noch Auflandungsteiche von der Fluß- und Schwerspatindustrie betrieben. Das Gelände erreicht dort eine Höhe von bis zu 108,72 m ü.NN. Durch Hochwasserdämme im Westen und im Süden wird das Planungsgebiet vor Überschwemmungen geschützt.

Durch die Auffüllungen wurde die ursprüngliche Geländesituation der Aue völlig überformt, es entstand ein anthropogener Standort mit neuen Standortbedingungen.

Auf den Rohböden hat in den letzten Jahren eine Vegetationsentwicklung eingesetzt, die sich allerdings noch im Pionierstadium befindet. Der Bereich um die Auflandungsteiche hingegen unterliegt permanenten Veränderungen, lediglich an den Gewässerrändern konnte sich vereinzelt Schilfröhricht entwickeln.

Der Grundwasserstand liegt in der Aue im Mittel 1 m unter Geländeoberkante, die potentielle natürliche Vegetation bilden Eichen-Ulmen-Auewälder.

Wesentliche Nutzungskonflikte ergeben sich derzeit aus dem Betrieb der Auflandungsteiche, deren Böschungen in angrenzende Gehölzbestände eingreifen und deren Abfluß das Feuchtgebiet am Schlehertgraben sowie den Altrhein belastet.

3.3 Baubestand im Planungsgebiet

An der östlichen Grenze der Grundstücke Lgb.Nr. 7838 und 7839 verläuft ein Förderband für den Transport von Kies vom Knielinger See zur Verladestation auf dem Grundstück Lgb.Nr. 14566. Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 14 548 wird eine Flotationsanlage betrieben. Hierbei anfallende Rückstände werden mit Rohrleitungen zu Auflandungsteichen im Gewann Bellwiesen, Lgb.Nr. 7834, 7837, 7838 und 7839, gespült. Die Auflandungsteiche entwässern über eine Rohrleitung in den Schlehertgraben. Zur Aufrechterhaltung des Betriebes wird das entwässerte Auflandungsgut bei Bedarf abtransportiert.

Nördlich der Nordbeckenstraße verläuft der Hochwasserdamm Nr. XXV.

3.4 Grundbesitz

Bis auf das Grundstück Lgb.Nr. 7838 (im Besitz des Landes Baden-Württemberg) sind alle Grundstücke im städtischen Eigentum.

3.5 Altlasten

Beim zukünftigen Sondergebiet handelt es sich um ehemalige Auflandungsteiche der Fluß- und Schwerspatwerke. Aufgrund dessen wurde der Bereich insgesamt auf mögliche Bodenverunreinigungen untersucht. Die Analyse zeigte lediglich bei Blei einen leicht erhöhten Wert. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen einen Verbleib der Erdmassen allgemeinen und auch im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung keine grundsätzlichen Bedenken. Ein umfassender Bodenaustausch ist daher nicht nötig. Anfallendes Aushubmaterial soll jedoch nur zur Auffüllung solcher Flächen verwendet werden, die später versiegelt werden (z.B. Straßen). Aus demselben Grund erfolgt in den Hinweisen zum Bebauungsplan die Empfehlung, die nichtüberbauten Grundstücksflächen des Plangebiets zu versiegeln oder mit einer 0,40 m dicken unbelasteten Bodenschicht zu überdecken. Des weiteren ist der Anbau zum Verzehr bestimmter Pflanzen ausgeschlossen und vorläufig nicht genutzte Bereiche des Areals sind vor unbefugtem Zutritt zu sichern.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Die Besonderheit der Lage des Gebietes am Hafen führt zur Ausweisung als Sondergebiet. Um die gebotenen Standortvorteile zu nutzen, sind solche Industrie- und Gewerbebetriebe anzusiedeln, deren Materialumsatz mindestens teilweise über die Wasserwege abgewickelt wird. Besonders gefördert sollte die Ansiedlung der Abfallverwertungs- und Recyc-

lingindustrie werden. Die Anbindung der bebaubaren Flächen an das Hafenbecken erfolgt über die städtischen Grundstücke Lgb.Nr. 14522, 14523 und 14523/1, die sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden, von denen jedoch von der Stadt mindestens eine solche Fläche vorgehalten werden muß, die zur Errichtung der Verladeterminale verschiedener Art benötigt wird. Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 14522 wurde das Containerterminal angesiedelt. Containerumschlag und Containertransporte für Dritte können in Absprache mit dem Betreiber hier abgewickelt werden.

Der Hochwasserdamm Nr. XXV wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Planung geht davon aus, daß der Dammkörper als Standort für schutzwürdige, artenreiche Wiesengesellschaften erhalten bleibt. Dies gilt auch für den Fall, daß zu einem späteren Zeitpunkt die Hochwasserschutzfunktion entfällt. Lediglich die Fläche für die ausnahmsweise vorgesehenen Grundstückszufahrten (vgl. Ziffer 1.1.2 der schriftlichen Festsetzungen) dürfen in Anspruch genommen werden. In den räumlichen Geltungsbereich eingeschlossene, bestehende Landschaftselemente - der Mittelwald und das Vogelbrutgebiet - bleiben in ihrer derzeitigen Ausprägung erhalten.

4.2 Gestaltung

Die Gestaltung des Areals orientiert sich einerseits an dem industriell geprägten städtebaulichen Erscheinungsbild des Hafenbereiches; andererseits wird versucht, durch Erhalt des Grüngürtels an der Nordseite und Herabstufung der Gebäudehöhen in Nähe der Nordgrenze einen nicht störenden Übergang zur freien Landschaft zu bilden. Unterstützt wird dies nicht zuletzt mit der Festsetzung unter Ziffer 1.5 die Stellplatz-, Lager- und Freiflächen im Übergangsbereich zur freien Landschaft anzuordnen. Die Fläche des Areals wird durch öffentliche Straßen und Flächen für Gleistrassen so gegliedert, daß eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet ist.

Einflußnahme auf die Gestaltung der Gebäude wird nur durch wenige Vorschriften ausgeübt; es sollen keine unnötigen Hemmnisse für die Ansiedlung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch nicht bekannten Industriebetriebe vorliegen. Es wurde deshalb weitgehend davon Abstand genommen, mit planungsrechtlichen Vorschriften auf die Bauweise einzuwirken. Als Mindestvorschrift soll es lediglich bei der Notwendigkeit verbleiben, gegenüber den Grundstücksgrenzen die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Abstände einzuhalten und die Länge der einzelnen Gebäude auf maximal 250 m zu begrenzen. Umso wichtiger erscheint die sorgfältige Gestaltung und Begrünung der vorgesehenen Straßen. Die zusammenhängenden Grünflächen werden ihrer Eigenart entsprechend gestaltet.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Im Hafengebiet selbst werden keine Linien des öffentlichen Nahverkehrs betrieben; die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km. Sollte dafür ein Bedarf entstehen, werden die Stadtwerke - Verkehrsbetriebe - zu gegebener Zeit einen Bus einsetzen.

4.3.2 Individualverkehr

Das Straßennetz des Planungsgebietes wird an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Solange der Hochwasserdamm Nr. XXV benötigt wird, werden die Zufahrten von der Nordbeckenstraße durch abschließbare Dammscharten gesichert. Die Straßenprofile werden dem zu erwartenden Schwerlastverkehr entsprechend dimensioniert.

Aus städteplanerischer Sicht bestünden keine grundsätzlichen Einwände, die Planstraße A (im Bereich zwischen Planstraße B + C) bis an den nördlichen Rand des Sondergebietes zu verschieben, falls hierfür später ein Bedarf entstünde. Nähere Details hierüber wären zu gegebener Zeit zu regeln.

4.3.3 Ruhender Verkehr

An den Verkehrsstraßen werden einseitig Parkstreifen für parkende Lkw's ausgewiesen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die neu angelegten Straßen sind mit einseitigen Geh- und Radwegen ausgestattet. Entlang der Nordbeckenstraße ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

4.3.5 Eisenbahnanschlüsse

Das gesamte Gebiet wird an das bestehende Schienennetz von der Nordbeckenstraße angeschlossen. Innerhalb des Gebietes werden für den Eisenbahnverkehr teils eigene Flächen ausgewiesen, teils Fahrrechte auf privaten Grundstücken gesichert. Der Durchstich des Muttergleises durch den Hochwasserdamm Nr. XXV muß mit einer Scharte gesichert werden.

4.3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird über die Leitungen in der Nordbeckenstraße versorgt. Für die Stromversorgung müssen innerhalb des Gebietes einige Transformatorstationen errichtet werden. Die Entwässerung ist im Misch-

system vorgesehen, womit auch die Abwässer der befestigten Flächen im Normalfall über das Klärwerk geleitet werden. Hierfür muß der Mischwasserkanal in der Nordbeckenstraße auf einer Länge von ca. 1.000 m erneuert werden. Der Anschluß an diesen Kanal erfolgt über ein Regenüberlaufbecken; von da aus wird auch ein Entlastungsauslauf in das Hafenbecken verlegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der jeweils gültigen Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Karlsruhe.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Vorgaben aus der Bauleit- und Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt die Flächen für eine Nutzung als geplantes Sondergebiet "Hafen" dar.

Im Landschaftsplan sind das nördlich angrenzende Schilfgebiet und das in einer Senke liegende Vogelbrutgebiet als wertvolle Biotope sowie der Mittelwald als Laubwald ausgewiesen.

4.4.2 Auswirkungen der Planung auf die ökologische Situation im Planungsgebiet

Mit der Auffüllung der Gewanne Schleiert und Bellwiesen wurde bereits in den vergangenen Jahren stark in den Naturhaushalt eingegriffen. Wenngleich die dort entstandenen Rohböden und Pioniergesellschaften spezielle Lebensräume für zahlreiche Tierarten darstellen, ist eine Bebauung dieser Bereiche grundsätzlich möglich, da sich diese noch in einem sehr frühen Pionierstadium befinden.

Kritischer ist jedoch eine bauliche Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zu schützenswerten Biotopen zu bewerten, besonders im Hinblick auf die vorgesehene Sondergebietsnutzung mit einem weitgefaßten Nutzungskatalog. Dort sind u.a. Vorkehrungen gegen Oberflächenwasserleitungen zu treffen.

4.4.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die langfristige Sicherung wertvoller Biotope (s. Ziffer 3.2) sowie eine ausreichende Durchgrünung des Sondergebiets und dessen Einbindung in den Landschaftsraum. Um die angestrebten Zielvorstellungen im notwendigen Umfang zu erreichen, werden die hierzu erforderlichen Schutz- und Entwicklungsflächen als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Die am nördlichen Rand des Planungsgebiets wachsenden Gehölzbestände (Vogelbrutgebiet, Nordböschung) werden wegen ihrer Funktionen als Schutzgrün gegenüber dem Schilfgebiet in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Eine Überlagerung der dort getroffenen Ausweisung als öffentliche Grünfläche durch die Naturschutzgebietsverordnung wird nicht ausgeschlossen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltung und Ergänzung vorhandener Gehölzbestände als Rahmen- und Schutzgrün (Mittelwald entlang der Nordbeckenstraße und westlich des Gewanns Bellwiesen, Nordböschung)
- Ausbildung eines ca. 0,5 m hohen durchgehenden Erdwalls zur Vermeidung von Oberflächenwassereinleitungen in das Schilf- und Vogelbrutgebiet
- Ausbildung der Nordkante als Amphibiensperre
- Ausbildung einer Amphibiensperre entlang der Westgrenze des Gewanns Bellwiesen
- Gebietsdurchgrünung entlang der nord-süd-gerichteten Erschließungsstraßen mit Baumalleen und Hecken an den Grundstücksgrenzen
- Ergänzende Durchgrünungsmaßnahmen entlang der übrigen Erschließungsstraßen und auf den Baugrundstücken durch Baumpflanzgebote und durch Begrünungsauflagen für nicht genutzte Grundstücksteile. Erhaltung der mageren Bodenverhältnisse, um die Entwicklung artenreicher Magerrasen zu begünstigen.
- Abstufung der zulässigen Gebäudehöhe zum Nordrand des Planungsgebietes auf max. 119,0 m ü.NN. (12,0 m hoch) in Verbindung mit einer landschaftsangepaßten Farbgebung der Baukörper
- Verzicht auf die Ausweisung öffentlicher Erschließungsstraßen oberhalb des Schilfgebietes, um eine Beunruhigung der Fauna zu vermeiden
- Unabhängig von der Hochwasserschutzfunktion langfristige Erhaltung des Hochwasserdamms entlang der Nordbeckenstraße zum Schutz der artenreichen Wiesengesellschaften. Erschließung der Baugrundstücke über die Planstraßen, um zusätzliche Dammdurchstiche zu vermeiden. Sofern die künftige Gebietsstruktur Grundstückerschließungen von der Nordbeckenstraße aus erfordern sollte, sollen diese auf wenige Gemeinschaftszufahrten beschränkt bleiben.
- Ausweisung eines Parkplatzes für Wanderer nördlich des Gewanns Bellwiesen mit Zufahrt über die Erschließungsstraßen des Sondergebietes, Sperrung des Fahrweges auf dem Hochwasserdamm Nr. XXVI a für den allgemeinen Erholungsverkehr.

Dem Bebauungsplan ist als Bestandteil ein Grünordnungsplan beigelegt. Soweit daraus verbindliche Maßnahmen abzuleiten sind, wurden diese als zeichnerische oder schriftliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4.5 Klima, Umweltbelastung

Die Überwiegende Windrichtung aus Südwest kann dazu führen, daß evtl. auftretende Luftschadstoffe in die nordöstlich gelegenen Stadtbe-
reiche, transportiert werden.

Aufgrund des relativ großen Abstands sowie der Abschirmungen durch die Forstfläche Ackerheck/Burgau und der künftig begrünten Mülldeponie West, dürften die einschlägigen Immissionsschutzaufgaben für übliche Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichen. Bei Ansiedlung von Großemittenten sind die lufthygienischen Belange im Rahmen des immissions-
schutzrechtlichen Verfahrens zu berücksichtigen.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Sondergebiet - Hafengebiet	17,09 ha	62,0 %
Verkehrsflächen	2,47 ha	8,9 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1,06 ha	3,8 %
Grünanlagen	2,29 ha	8,4 %
Hochwasserdamm	0,43 ha	1,6 %
Biotopfläche	4,21 ha	15,3 %
<hr/>		
Gesamtfläche	27,55 ha	100,0 %

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch nicht erforderlich.

7. Kosten (Überschlägig)

7.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erdbewegungs- und Freilegungskosten	ca.	250 000 DM
Fahrbahn	ca.	749 000 DM
Entwässerung	ca.	250 000 DM
Bordsteine und Rinnenplatten	ca.	225 000 DM
Gehwege	ca.	331 000 DM
Parkierungsflächen	ca.	296 000 DM
Verkehrsgrün	ca.	245 000 DM
Beleuchtung	ca.	92 000 DM
<u>Gesamtkosten</u>	ca.	<u>2 438 000 DM</u>
90 % Rückersatz durch Anliegerbeiträge	ca.	2 194 200 DM
10 % städtischer Anteil	ca.	243 800 DM

7.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

7.2.1 Änderung der Dammscharten des Hochwasserdammes	ca.	100 000 DM
7.2.2 Wanderparkplatz Ausbau in Schotter ohne Entwässerung	ca.	53.000 DM
7.2.3 145 Einzelbäume	ca.	102 000 DM
7.2.4 Bepflanzung der im Norden und im Westen des Planungsgebietes sowie entlang des Bahngleises bestehenden bzw. geplanten Böschungen, einschließlich Wiederbegrü- nung des Hochwasserdammes	ca.	310 000 DM
7.2.5 Geh- und Radweg Grünstreifen Grünstreifen zwischen Planstraße A und Vogelbrutgebiet Erstellung der Amphibiensperre (L-Steine)	ca. ca. ca. ca.	75 000 DM 80 000 DM 68 000 DM <u>100 000 DM</u> <u>ca. 323 000 DM</u>
7.2.6 Entwässerung des Baugebietes einschl. der erforderlichen Vorflutstrecke	ca.	2 850 000 DM
7.2.7 Ausbau der Gleisanlagen	ca.	1 850 000 DM

7.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten nach Ziffer 7.1	ca. 243 800 DM
Kosten nach Ziffer 7.2	ca. 5 588 000 DM
<u>Gesamtkosten</u>	<u>ca. 5 831 800 DM</u>

8. Finanzierung

Die Mittel müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 1 - § 21 a BauNVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Hafengebiet

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbe- und Industriebetrieben, die zumindest einen Teil ihres Verkehrsaufkommens über den Wasserweg abwickeln.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1.2 Grundstückszufahrt

Bei Grundstücken, die entlang der Erschließungsstraße eine Frontlänge bis zu 30 m besitzen, darf die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 10 m nicht überschreiten. Je weitere angefangene 30 m Straßenfrontlänge kann eine weitere Zu- und Ausfahrt mit maximal 8,0 m Breite als Ausnahme zugelassen werden.

Zur Nordbeckenstraße sind Zu- oder Abfahrten grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können nur im Bereich zwischen Planstraße B und C zugelassen werden, wenn dies im Zusammenhang mit einer Nutzung unmittelbar südlich der Nordbeckenstraße aus zwingenden betrieblichen Gründen erforderlich ist, die Zu- und Abfahrt eine Breite von max. 8 m nicht überschreitet und zu anderen Unterbrechungen des Hochwasserschutzdammes (Straßeneinmündungen, Zu- und Abfahrten) jeweils ein Abstand von 100 m eingehalten wird.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auf nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig, mit Ausnahme der Biotopflächen und der öffentlichen Grünflächen, die nördlich an den Mittelwald angrenzen.

1.2 Bauweise, § 22 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 250 m.

- 1.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 1.3.1 Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baum- und Strauchstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 1.3.2 Im Sondergebiet ist je 600 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 - 1.3.3 Die nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erhaltenden Bäume und Gehölzstreifen sind bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.
 - 1.3.4 In allen Fällen vorgeschriebener Baumpflanzungen sind standorttypische Laubbaumarten zu verwenden.
- 1.4 Aufschüttungen

Die Flächen der Baugrundstücke sind bis auf die Höhe der angrenzenden, öffentlichen Erschließungsflächen aufzufüllen bzw. abzutragen.
- 1.5 Stellplatz-, Lager- und nicht überbaute Flächen

Bei Baugrundstücken, die ganz oder teilweise von der Zone mit festgesetzter Gebäudehöhenbeschränkung von 119 m ü.NN erfaßt werden, sind Stellplatz-, Lager- sowie nicht überbaute Freiflächen im Bereich der Bauflächen unterzubringen, die den Außenbereichsflächen unmittelbar gegenüberliegen. Satz 1 gilt nicht, wenn deswegen auf geplante Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen verzichtet werden müßte oder sonstige zwingende Gründe des Betriebsablaufes entgegenstehen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 LBO
 - 2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 73 Abs. 1 LBO)
 - 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Gebäudewände an der Grenze zur benachbarten freien Landschaft sind farblich mit Pastelltönen von mittlerer Helligkeit, d.h. Farben mit einem "Hellbezugswert" von 40 bis 60 (DIN 5033) zu gestalten, oder mit Rankpflanzen zu begrünen.
 - 2.2 Werbeanlagen
 - 2.2.1 Werbeanlagen, die über den Dächern angebracht werden sollen, sind unzulässig.
 - 2.2.2 In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeschriften, die an Gebäuden unterhalb der Traufe angebracht werden, sind bei waagerechter Anbringung bis maximal 1,5 m Höhe, bei senkrechter Anbringung bis zu einer Breite von maximal 1,0 m zulässig.

H i n w e i s e

1. Baunutzungsverordnung

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.01.1987 gültigen Fassung.

2. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallbeseitigung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt aufzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem Amt für Abfallwirtschaft Pläne über den Standplatz und den befestigten stufenlosen Transportweg der Abfallbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von max. 5 % aufweisen.

3. Entwässerung

Bei der Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

4. Archäologische Funde

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, daß bei der Durchführung der Planung bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Str. 55, 7500 Karlsruhe 21, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

5. Baugrundverhältnisse

Der Baugrund besteht aus einer ca. 4,0 m mächtigen verdichteten Auffüllungsschicht bestehend aus Schluffen, Fein- und Mittelsanden. In einer Tiefe von 4,0 - 8,0 m unter dieser Auffüllung stehen tragfähige Kiessande an. Aufgrund vorliegender Baugrundgutachten ist eine Bebauung für Stahl- und Stahlbetonhallen mit Stützenlasten von ca. 1-1,5 MN, bei einer zulässigen Bodenpressung von $0,25 \text{ MN/m}^2$, möglich. Für eine mehrstöckige Bebauung mit statisch unbestimmten Rahmen bzw. Einzelstützlasten von mehr als 1,5 MN bis 3,0 MN ist eine Pfahlgründung erforderlich.

Im Bereich ca. 200 m östlich der Planstraße B wurde der Auffüllung Bauschutt stellenweise mit großen Bauschutteinzelstücken beigemischt

Vor jeder Einzelbebauung ist ein gesondertes Bodengutachten einzuholen.

6. Ansiedlung großflächiger Betriebe

Zur Vermeidung zusätzlicher Dammdurchstiche sollen entlang der Nordbeckenstraße vorrangig großflächige Betriebe angesiedelt werden, die ausschließlich von den Planstraßen aus erschlossen werden können.

7. Begrünungsplan

Den Bauanträgen ist ein Begrünungsplan beizufügen.

8. Befestigte und unbefestigte Flächen

Es ist darauf zu achten, daß durch wasserundurchlässige Befestigung und ordnungsgemäße Entwässerung über das städtische Kanalnetz das Eindringen von Schadstoffen in das Erdreich verhindert wird.

9. Waldabstand

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten und Gebäude von Wäldern einen Abstand von mindestens 30 m einhalten.

10. Altlasten

Aufgrund Bleikonzentration im Boden (vgl. Ziffer 3.5 der Begründung) ist

- anfallendes Aushubmaterial nur zur Auffüllung solcher Flächen zu verwenden, die später versiegelt werden (z.B. Straßen). Über den Verbleib des Aushubmaterials ist ein Nachweis zu führen;
- nicht überbaute Grundstücksflächen des Plangebietes sind zu versiegeln oder mit einer 0,40 m dicken unbelasteten Bodenschicht zu überdecken;
- vorläufig nicht genutzte Bereiche des Areals sind vor unbefugtem Zutritt zu sichern;
- im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Anbau zum Verzehr bestimmter Pflanzen ausgeschlossen.

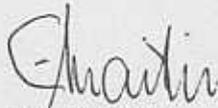
11. Schutz des Hochwasserdamms

Während der gesamten Zeit der Baumaßnahmen entlang des Hochwasserdamms muß der Damm durch geeignete Maßnahmen vor Zerstörung durch Baustellenbetrieb und -einrichtung wirksam geschützt werden.

12. Flughafen Karlsruhe

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des Sektors II des Bau-
schutzbereiches des Flughafens Karlsruhe gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz
(LuftVG). Die Errichtung von Gebäuden oder Hindernissen (z.B. Baukran)
mit einer Höhe von mehr als 45 m über NN darf nur mit Zustimmung der
Luftfahrtbehörde durchgeführt werden (§ 12 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 30
Abs. 2 LuftVG). Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft
mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist. Abwehr- oder
Entschädigungsansprüche wegen Beeinträchtigung durch den Flugbetrieb
bestehen nicht.

Karlsruhe, 11.11.1987
Fassung vom 04.12.1990
Stadtplanungsamt


Dr. Martin

M. Sch.
4te Fri