

Aufstellungsbeschuß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 16.07.1998

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

am 21.03.2000

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 74
Abs. 7 LBO

vom 25.04.2000 bis 26.05.2000

Satzungsbeschuß gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB

am 25.07.2000

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

Karlsruhe, 31.07.2000

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 25.08.2000

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

ab 25.08.2000

Bebauungsplan "Friedhof und Kleingartenanlage südlich der Heidenstückersiedlung", Karlsruhe-Grünwinkel

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Ziel des Bebauungsplanes ist die Neuordnung des Bereichs für den Ausbau eines neuen Stadtteolfriedhofes und für die Anlage von öffentlichen Kleingärten.

Die Kapazität des derzeitigen Stadtteolfriedhofes Daxlanden wird bis zum Jahre 2004 erschöpft sein. Da sich die dezentrale Versorgung mit Bestattungsflächen in Karlsruhe sehr gut bewährt hat, soll ergänzend zu den bestehenden Friedhöfen in den Stadtteilen Daxlanden und Grünwinkel, ein neuer Stadtteolfriedhof ab dem Jahre 2000 ausgebaut werden. Als Friedhofsstandort wurde ein Gelände südlich der Heidenstücker-Siedlung ausgewählt, das im Osten an die Waldkante der südlichen Hardt angrenzt.

Ferner wird zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Kleingärten südlich der Hochspannungsleitungen eine öffentliche Kleingartenanlage geplant. Diese Anlage wird ebenso wie das Friedhofgelände in das städtische Grünsystem integriert und für die Naherholung der angrenzenden Stadtteile erschlossen.

Teile der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sollen in extensiv gepflegte Wiesen umgewandelt werden. Auf den übrigen Flächen wird eine schrittweise Umwandlung in extensive landwirtschaftliche Nutzungsformen angestrebt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die 5. geänderte Fassung des Flächennutzungsplanes vom 10.05.1996 stellt das Gebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt jedoch bereits die neue Planung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Entwurf zum fortgeschriebenen FNP. Die Flächennutzungsplan-Änderung wird in einem Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Nordöstlich an das Planungsgebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 231 -in Kraft seit dem 07.06.1950. Nördlich schließt sich an der Bebauungsplan Nr. 688 "Nordwestlich Schliffkopfweg", in Kraft seit dem 09.09.1994.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 23,5 ha große Planungsgebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von der Heidenstücker-Siedlung
- im Osten vom Hardtwald (südliche Hardt)
- im Süden von den landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen Flst.Nr. 19422/11 und Nr. 19145 und
- im Westen von der B 36.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Vorherrschend sind Kiese und Sande. Der am weitesten verbreitete Bodentyp ist die Braunerde (tiefgründiger entkalkter Oberboden, sandig trocken, niedriger PH-Wert). Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichenwälder. Die Geländehöhe liegt bei ca. 115.00 m ü.NN. Der maximale Grundwasserstand liegt bei 109.10 m ü.NN.

Das Planungsgebiet wird geprägt durch die offenen ackerbaulich genutzten Feldfluren, die im Süden in die Wiesenflächen des Flughafengeländes Karlsruhe-Forchheim übergehen. Vom Rand der Heidenstücker-Siedlung aus reicht der Blick bis zur Kante des nördlichen Schwarzwaldes.

Markante landschaftliche Elemente sind der nach Westen orientierte Waldtrauf der südlichen Hardt, eine in Ost-West-Richtung verlaufende Pyramiden-Pappelreihe, die die Hochspannungsleitung begleitet sowie ein Feldgehölzstreifen am südlichen Rand der Heidenstücker-Siedlung.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets III b "Kastenwört" sowie innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Südliche Hardt". Die Landschaftsschutzverordnung soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgehoben werden. Das Verfahren hierfür läuft zur Zeit.

3.3 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist bisher unbebaut und wird landschaftlich genutzt. In der Nordhälfte durchqueren in Ost-West-Richtung drei niedrig geführte Hochspannungsfreileitungen der Badenwerk AG mit 220, 110 bzw. 20 KV das Plangebiet.

Nordwestlich des Planungsgebietes wurde in den vergangenen Jahren die Dauerkleingartenanlage Schliffkopfweg ausgebaut. Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet mit Feldwegen und einem Waldrandweg erschlossen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Gebietes (ca. die Hälfte) befindet sich in städtischem Eigentum. Von den verbleibenden Flächen gehören nochmals je ca. die Hälfte dem Land Baden-Württemberg und Privateigentümern.

3.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

3.6 Erschließung

3.6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über den Schliffkopfweg und den Staufenbergweg für den Individualverkehr an die Heidenstückersiedlung angebunden. Eine Bushaltestelle ist in ca. 400 m Entfernung vorhanden. Die Rheinstrandsiedlung ist über eine Fußgängerbrücke über die B 36 angeschlossen.

3.7 Bodenbeschaffenheit

Nach dem vorliegenden Bodengutachten kann davon ausgegangen werden, dass im gesamten Gebiet ausreichend gute Untergrundverhältnisse für einen Friedhof gegeben sind.

Die hier lagernden feinen Sande, Mittel- und Grobsande, sind mehr oder weniger von Grob- und Feinkies durchsetzt. Alle Bodenschichten sind kalkfrei. In sehr früher Zeit in diesem Bereich vorhandene Bodenvernässungen sind heute nur noch an der Färbung des Bodens erkennbar. Der Boden ist heute stauwasser- und grundwasserfrei. Der Grundwasserabstand vom Grabboden in Stockwerksgräbern beträgt 4-5 m. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes ergeben sich somit keine Bedenken gegen die geplanten Nutzungen.

4. Planungskonzept

4.1 Grundzüge der Planung

Der Schwerpunkt der Planung liegt in der Neuordnung und Gestaltung der Freiflächen mit folgenden Bestimmungen:

- Friedhof
- Kleingartenanlage
- ökologisch orientierte Landwirtschaft.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Einbindung dieser Nutzungen in den regionalen Grünzug südlich der Heidenstücker-Siedlung. Zwischen Siedlungsrand und Pappelreihe soll die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Damit wird erreicht, dass die Grünzäsur als großzügig gestalteter offener Freiraum optisch erlebbar bleibt.

Die Gestaltungskonzeption für den Friedhof ist das Ergebnis eines 1998 durchgeführten Realisierungswettbewerbs.

Bei der Kleingartenplanung wurde Wert darauf gelegt, die Friedhofsplanung in die Gesamtkonzeption einzubinden mit dem Ziel, den mit Trockenmauern und Landschaftshecken gefassten Friedhof als eigenständigen zentralen Ort auch in seinem Stadtteilbezug herauszuarbeiten.

Weitere Entwurfsüberlegungen sind:

- Berücksichtigung der ortstypischen markanten Landschaftselemente wie Waldrand, Pappelreihe, offene Feldfluren, Feldhecke am Südrand der Heidenstücker-Siedlung.
- Erhalt und Aufwertung der Spazierwege-Verbindungen aus den Stadtteilen in den Naherholungsraum südliche Hardt.
- Erhalt von Sichtbezügen in die Landschaft.

4.2 Grünordnung

4.2.1 Stadtteilstadtfriedhof

Der ca. 3,5 ha große Friedhof zeichnet sich in der Landschaft durch eine ca. 1 m hohe Feldsteinmauer mit einer auf der Mauerkrone gepflanzten Feldhecke ab. Zum Wald hin wird die Pflanzung durch einen Rasenwall ersetzt.

Der aus einem versetzten Rechteck gebildete Friedhofsgrundriss reagiert wirkungsvoll auf die vorhandene Pappelreihe und nimmt sowohl den Bezug zum Stadtteil als auch zum Waldrand auf.

Vom verlängerten Staufenbergweg aus gelangt man über den Haupteingang in ein "dunkles" Wäldchen aus Laub- und Nadelbäumen, das überlei-

tet von der Feldflur in den Bereich der offen gestalteten Grabfelder. Im Anschluss an das Wäldchen ist die Friedhofskapelle angeordnet, aus deren Innenraum sich über einen ruhigen Wiesenstreifen ein interessanter Blickbezug zur Waldkante ergibt.

Der Friedhof wird in Abschnitten erstellt. In der ersten Baustufe ist die Realisierung der Feldsteinmauer vorgesehen. Die Flächen der späteren Bauabschnitte sollen übergangsweise landwirtschaftlich genutzt werden.

4.2.2 Dauerkleingartenanlage

Westlich und südlich des Friedhofs sind zwei gegenüber den öffentlich zugänglichen Grün- und Landwirtschaftsflächen klar durch Landschaftshecken abgegrenzte Kleingartenfelder ausgewiesen. Insgesamt sind ca. 220 Kleingartenparzellen vorgesehen.

Die Ausformung der Kleingartenfelder nimmt Rücksicht auf die Struktur des Friedhofs, um diesen in seiner gestalterischen und funktionalen Bedeutung erlebbar werden zu lassen.

Das Vereinsheim kann gegebenenfalls auch die vorhandene Kleingartenanlage Schliffkopfweg mitversorgen.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind Spazierwegeverbindungen geplant, die von Obstbaumreihen begleitet werden. Im südlichen Anlageteil wird eine Sichtachse des Friedhofs aufgenommen und über einen schmalen Wiesenstreifen eine Sichtverbindung in die Landschaft offengehalten.

Unter den niedrigen Hochspannungsleitungen sind u.a. aus Gründen der Gesundheitsvorsorge keine Kleingärten ausgewiesen, da -obwohl die Grenzwerte nach der 26. Bundesemissionsverordnung eingehalten werden-, gesundheitliche Auswirkungen bei längerem Aufenthalt nicht völlig ausgeschlossen werden können. Auch aus landschaftsgestalterischer Sicht soll dieser Bereich offengehalten werden, um den planerisch beabsichtigten Sichtbezug zwischen Stadtteil und Friedhof zu sichern und um den regionalen Grünzug auch optisch spürbar werden zu lassen.

Die Kleingärten sollen schrittweise in Abhängigkeit von der Grundstücksverfügbarkeit ausgebaut werden.

4.2.3 Gliedernde Grünflächen

Zwischen den Kleingärten und dem Stadtteilstadtfriedhof sind Wiesenstreifen vorgesehen, die Nutzungsbereiche optisch gliedern und interessante Ausblicke in die Landschaft und auf den Waldrand ermöglichen. Auf Baumpflanzungen wird weitestgehend verzichtet, damit die klaren Ränder des Friedhofs und der Kleingartenanlage ablesbar bleiben und damit keine Konkurrenz zur Pyramiden-Pappelreihe entsteht.

4.2.4 Spielbereiche

Östlich des verlängerten Schliffkopfweges wird für den südwestlichen Teil der Heidenstückersiedlung eine öffentlich nutzbare Ballspielwiese ausgewiesen.

Dem Kleingartengelände ist ein Gerätespielplatzstandort am Vereinsheim sowie eine Spielwiese südlich des Friedhofs zugeordnet.

4.2.5 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Ca. 6 ha des Planungsgebietes werden künftig landwirtschaftlich genutzt. Neben der Produktionsfunktion dienen die Flächen als landschaftsräumliche Gliederungselemente. Aus landschaftsökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen sollen die Nutzungen schrittweise extensiviert werden. Vorrangiges Bewirtschaftungsziel ist der ökologische Landbau. Entlang der Gehölzränder (Waldkante, Feldgehölz südlich der Heidenstückersiedlung), der Friedhofsmauer sowie entlang der Pappelreihe sollen breitere Wiesenstreifen angelegt werden, um in diesen Übergangsbereichen Lebensräume für eine artenreiche Flora und Fauna zu entwickeln.

4.2.6 Eingriff in Natur und Landschaft

4.2.6.1 Situation

Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt. Die Feldfluren weisen mit Ausnahme der Pappelreihe keine Gliederungselemente auf. Der Boden ist zeitweise mit Vegetation bedeckt (ackerbauliche Nutzung).

4.2.6.2 Eingriffe

Durch die Erschließungswege, die Parkierung und die Gebäude wird ein geringer Flächenanteil versiegelt. Dieser Eingriff wird minimiert durch die vorrangige Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und durch die Versickerung der auf den Wegen und Dächern anfallenden Niederschlägen. Im Bereich des Friedhofs und der Kleingartenanlage ist nutzungsbedingt ein engmaschiges Wegenetz erforderlich. Beim Aushub der Gräber wird das Bodengefüge verändert.

4.2.6.3 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich

Die Friedhofs- und Kleingartenränder werden mit landschaftstypischen Hecken eingefasst. Innerhalb der Anlagen reicht das Arteninventar von

Obstbäumen über standorttypische Baumarten bis hin zu Ziergehölzen und Zierpflanzen.

Mit den Landschaftshecken, den Wiesenstreifen und den Feldsteinmauern entsteht im Wechselspiel mit den vorhandenen Landschaftselementen ein reich strukturierter Landschaftsraum mit einem vielfältigen Mosaik an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt. Weitere Aufwertungen sind zu erwarten, wenn die Landwirtschaft auf eine ökologische Wirtschaftsweise umgestellt wird.

Für den Boden ergeben sich Verbesserungen durch den deutlich höheren Anteil an Flächen mit dauerhafter Vegetationsbedeckung (Gehölze, Wiesen) und durch die ökologische Landbewirtschaftung.

Das Klima wird durch die höhere Verdunstungsrate der Gehölze verbessert.

4.2.6.4 Bilanz und Zuordnung

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe mehr als ausgeglichen. Der Überschuss soll dem Ökokonto gutgeschrieben werden und steht als Ausgleich für Eingriffe durch andere Bebauungspläne zur Verfügung. Bei der Bewertung der Landwirtschaft wurde zunächst eine herkömmliche Bewirtschaftungsweise zugrundegelegt, da die Umstellung schrittweise und im Gespräch mit den betroffenen Nutzern erfolgen soll und die zeitliche Perspektive bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht abzusehen ist. Weitere Verbesserungen für den Naturhaushalt, die sich durch die Umwandlung in extensive Wiese und in ökologischen Ackerbau ergeben, sollen dann im einzelnen bewertet und dem Ökokonto gutgeschrieben werden.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Nutzungen werden entsprechende bauliche Anlagen notwendig, wie eine Kapelle mit Wirtschaftshof und Betriebsgebäude für den Friedhof, Gartenlauben und Vereinsheim für die Kleingartenanlage.

Die Größe der Gartenlauben wird auf 16 m² beschränkt, um sicherzustellen, daß die Räume nicht für Wohnzwecke und mehr als stundenweisen Aufenthalt genutzt werden. Das Vereinsheim wird in seiner Größe im Verhältnis zur Größe der Kleingartenanlage beschränkt.

4.4 Bauweise und Baugestaltung

Um den Charakter der Gartenanlage zu sichern, werden die baulichen Anlagen in ihrer Höhe begrenzt und Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen.

4.5 Erschließung

4.5.1 Verkehr

4.5.1.1 ÖPNV

Das Planungsgebiet wird über eine Verlängerung der Buslinie 60 an den ÖPNV angebunden. Hierfür wird diese bis zu einer neuen Endhaltestelle in der Verlängerung des Staufenbergwegs an einem Wendekreis vor dem Friedhof fortgeführt.

4.5.1.2 Individualverkehr

Die Haupteerschließung des Planungsgebiets erfolgt über eine Verlängerung des Staufenbergwegs. Von hier aus ist die direkte Zufahrt zum Friedhof sowie auch das Anfahren der Parkplätze möglich.

Der Wirtschaftshof des Friedhofs wird über die Buswendeschleife durch eine separate Zufahrt erschlossen.

Die Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt über den verlängerten Schliffkopfweg.

4.5.1.3 Ruhender Verkehr

Die für die Kleingartenanlage und den Friedhof notwendigen Stellplätze werden auf mit Hecken eingefassten Parkplätzen entlang der Pappelreihe nachgewiesen. Die dem Friedhof zugeordneten Stellplätze sollen in Doppelfunktion auch für die Kleingärten zur Verfügung stehen. Bei Bedarf kann der Parkplatz an der Kleingartenanlage nach Westen erweitert werden. Südlich der Pappelreihe sind keine Stellplätze vorgesehen.

4.5.1.4 Geh- und Radwege

Das bestehende Wegenetz soll für die Erschließung der geplanten Nutzungen und für die Naherholung weiterentwickelt werden. Neben den überörtlichen Verbindungen zwischen den Wohngebieten und der südlichen Hardt werden auch interessante Wege innerhalb der Kleingartenanlage und durch den Friedhof angeboten.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

4.5.2.1 Oberflächenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt insgesamt nach dem Versickerungsprinzip, wonach unbelastetes Niederschlagswasser, insbesondere Dachflächenwasser über belebte Bodenmulden zur Versickerung zu bringen ist.

Dies geschieht bei den Kleingärten auf den jeweiligen Grundstücken, auf Straßen und Wegen über straßenbegleitende Versickerungsmulden bzw. die seitlich begleitenden Grünflächen.

Für die Parkplätze muß die Entwässerung über eine versickerungsfähige Oberflächenbefestigung erfolgen. Zusätzlich sind an den Stirnseiten Versickerungsmulden anzulegen.

4.5.2.2 Nutzwasser

Für das Vereinsheim der Kleingartenanlage ist ein Schmutzwasseranschluß an den bestehenden Kanal im Schliffkopfweg möglich. Das geplante Betriebsgebäude des Friedhofs kann an den Schmutzwasserkanal in der Wachenburgstraße angeschlossen werden.

4.5.2.3 Strom, Gas- und Wasserversorgung

Ein Anschluß sowohl der Friedhofsgebäude als auch des Vereinsheim an das bestehende Versorgungsnetz ist möglich. Die Kleingärten können auf Wunsch und auf eigene Kosten durch die Stadtwerke an die allgemeine Wasserversorgung angeschlossen werden.

4.5.2.4 Beleuchtung

Die Zufahrt zum Friedhof bis in den Friedhof hinein, die Zufahrt zur Kleingartenanlage sowie die Verbindungsstraße zwischen den beiden Zufahrten soll mit Straßenbeleuchtung versehen werden.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Sondergebiet Dauerkleingärten	ca.	9,47 ha	40,3 %
Öffentliche Grünfläche			
• Friedhof	ca.	3,54 ha	15,1 %
• Grünanlage	ca.	2,22 ha	9,4 %
• Verkehrsgrün	ca.	0,75 ha	3,2 %
• Lärmschutzwall	ca.	0,29 ha	1,2 %
Landwirtschaftliche Fläche	ca.	6,44 ha	27,4 %
Verkehrsfläche	ca.	0,80 ha	3,4 %
Gesamtfläche	ca.	23,51 ha	100,0 %

5.2 Geplante Bebauung

- Friedhofskapelle mit Nebengebäuden
- Vereinsheim
- ca. 220 Kleingartenparzellen mit Gartenhütten

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht durchgeführt. Die Eigentümernverhältnisse werden durch privatrechtliche Verträge der Stadt mit den jeweiligen Eigentümern geregelt.

7. Sozialverträglichkeit

Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans werden u.a. folgende soziale Aspekte berücksichtigt:

- Wohnnahe, quartiersbezogene Bereitstellung von Infrastruktur- und Versorgungsangeboten sowie Erholungsflächen
- Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten mit dem Stadtteil
- Vernetzung der Bebauung mit Grün,- Frei- und Sportflächen
- Berücksichtigung ökologischer Belange zur Erhöhung der Umwelt-, Lebens- und Wohnqualität
- Förderung der Kommunikation durch Sicherung von Flächen für Freizeitaktivitäten
- Zumutbare Entfernungen für Menschen mit geringer Mobilität
- Vernetzung der Grünflächen für Fußgänger und Radfahrer

8. Kosten (überschlägig)

Friedhofsanlage:

Erdbewegung und Freilegung Friedhofszufahrt	ca.	20.000 DM
Schmutzwasseranschluß Friedhof	ca.	90.000 DM
Äußere Erschließung (Zufahrt, Parkplätze)	ca.	531.000 DM
Weg südöstl. des Friedhofs	ca.	43.000 DM
Friedhof, 1. Bauabschnitt (einschließlich Friedhofseinfassung u. Betriebshof)	ca.	1.589.000 DM
Friedhof, 2. Bauabschnitt	ca.	1.200.000 DM
Aussegnungshalle	ca.	1.891.000 DM
Fahrbahn	ca.	64.000 DM
Bordsteine	ca.	27.000 DM

Entwässerung	ca. 50.000 DM
Beleuchtung	ca. 10.000 DM
Bushaltestelle	ca. 9.000 DM
Bauverwaltungskosten Friedhof	ca. 828.000 DM
<i>Summe Friedhof</i>	<i>ca. 6.352.000 DM</i>
<u>Kleingartenanlage:</u>	
Anpassungen im Bereich des Schliffkopfweges und Parkplätze	ca. 85.000 DM
Grünflächen innerhalb der Kleingartenanlage	ca. 45.000 DM
Wegebauarbeiten innerhalb der Kleingartenanlage	ca. 210.000 DM
Spielflächen	ca. 60.000 DM
Zaunanlagen und Tore	ca. 124.000 DM
Wasserversorgung	
a) Wasseranschluss	ca. 70.000 DM
b) innere Wasserversorgung	ca. 380.000 DM
Entwässerung	ca. 157.000 DM
Grünflächen außerhalb der Kleingartenanlage	ca. 138.000 DM
Wegebauarbeiten außerh. der Kleingartenanlage	ca. 86.000 DM
Lärmschutzwall	ca. 156.000 DM
Bauverwaltungskosten Kleingartenanlage	ca. 227.000 DM
<i>Summe Kleingartenanlage</i>	<i>ca. 1.738.000 DM</i>
<u>Ballspielplatz</u>	
Spielfeld	ca. 109.000 DM
Bauverwaltungskosten Ballspielplatz	ca. 16.000 DM
<i>Summe Ballspielplatz</i>	<i>ca. 125.000 DM</i>
<hr/>	
Gesamt	ca. 8.215.000 DM
<hr/>	
Rückersatz durch die Kleingärtner	ca. 503.000 DM
<hr/>	
Kosten zu Lasten der Stadt	ca. 7.712.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

B. Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) 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).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 1.1.1 Sondergebiet Dauerkleingärten (SO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983 (BGBl.I.S. 10) in der derzeit gültigen Fassung.

Zulässig ist pro Kleingarten eine Gartenlaube bis max. 16 m² Grundfläche. Der überdachte Teil der Terrasse sowie Dachüberstände, die über 0,4 m hinausgehen, zählen mit zu der überbauten Fläche.

Die Gartenlaube dient der Aufbewahrung von Gartengeräten und dem stundenweisen Aufenthalt, sie darf keine Feuerstätte enthalten. Der Mindestabstand zur Parzellengrenze muss 3,0 m betragen.

Zur Errichtung einer Gartenlaube bedarf es einer Parzellengröße von mindestens 250 m².

Das Aufstellen von Campingwagen oder sonstigen Fahrzeugen ist unzulässig.

Innerhalb der Kleingartenanlage ist ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 160 m² zulässig. Hier sollen die erforderlichen sanitären Einrichtungen für die Kleingartenanlage vorgesehen werden.

Der nicht als Vegetationsfläche genutzte Teil des Kleingartens (Gartenlaube, Terrasse, Wasserbecken, Wege usw.) darf 20% der Gesamtparzellengröße nicht überschreiten.

1.1.2 Öffentliche Grünfläche - Friedhof

Das Gebiet dient der Nutzung als Stadtteilstadtfriedhof.

Innerhalb des Friedhofsgeländes ist eine Aussegnungshalle mit Nebengebäuden und sonstigen, für den Friedhofsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 750 m² zulässig.

1.1.3 Freiflächen

Flächen, die gemäß der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt von einer Bebauung freizuhalten sind, mit Ausnahme der Flächen für die Landwirtschaft und des Ballspielplatzes, dürfen nur als Grünfläche (Wiese, Einzelbäume bzw. Baumgruppen gemäß Darstellung im Bebauungsplan) genutzt werden.

1.1.4 Stellplätze

Stellplätze dürfen nur an den im Bebauungsplan im zeichnerischen Teil festgesetzten Stellen angelegt werden.

1.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind je nach Lage großkronige einheimische Laubbäume, Obstbäume als Hochstämme bzw. freiwachsende Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Auf dem Friedhof sind standorttypische tiefwurzelnde Laubbaumarten, in der zentralen Grünzone -"dunkles Wäldchen"- auch Thuja, zu pflanzen. Zur Grabfeldgestaltung sind auf dem Friedhofsareal auch Nadelgehölze zulässig.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Grenzveränderungen, Leitungstrassen) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorhandenen, im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Dieses gilt auch für die Neupflanzungen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung

2.1.1 Wandhöhe, Firsthöhe

Die Wandhöhe der Gartenlaube darf max. 2,1 m, die des Vereinsheims max. 2,8 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß der firstparallelen Außenmauern zwischen Oberkante Fußboden und dem Schnittpunkt mit der Oberkante Dachhaut.

Die Fußböden der Gartenlauben dürfen nicht höher als 0,15 m, die des Vereinsheims 0,30 m über der Oberkante des Erschließungsweges liegen.

Im Bereich des Friedhofs darf die Wandhöhe 7 m und die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten.

Die Firsthöhe der Gartenlauben, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf max. 3,1 m, die des Vereinsheimes max. 4,5 m betragen.

2.1.2 Dachgestaltung (Dauerkleingartenanlage SO)

Die Dachausbildung ist als Satteldach mit max. 30° Neigung zulässig.

Die Dacheindeckungen sind aus dunkelfarbigem Material (Ziegel, Dachsteine, Dachpappe, Bitumenwellplatten) mit einem "Hellbezugswert" von max. 60 (DIN 5003) zu erstellen.

2.1.3 Fassaden (Dauerkleingartenanlage SO)

Die Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Putz oder hellbraune Holzflächen oder mit Fertigbauteilen herzustellen. Eine grellweiße oder grellbunte Farbgebung der Fassade ist nicht zulässig, d.h. es sind Farben mit einem "Hellbezugswert" von max. 60 (DIN 5033) zu verwenden.

2.2 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.2.1 Einfriedigungen

Im Bereich der Dauerkleingartenanlage sind nur Außenzäune zur Abgren-

zung der Anlage zu den öffentlichen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen zulässig. Als Zäune sind nur Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m mit Holz-, Stahl- und Eisenpfosten ohne durchgehendes Fundament zulässig. Die Zäune sind in freiwachsende Hecken aus landschaftstypischen Laubgehölzen einzubinden.

Innerhalb der als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesenen Grundstücke sind Einfriedungen unzulässig.

Die Stellplatzanlagen sind mit einer maximal 1,50 m hohen Hecke aus Laubgehölzen einzufrieden.

2.2.2 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind generell unzulässig. Zulässig sind Aufschüttungen entlang der Friedhofseinfriedigung und entlang der Ballspielwiese. Darüber hinaus sind auf dem Friedhofsgelände Auffüllungen zulässig, die zur Sicherung der Grundwasserqualität im Wasserschutzgebiet III b "Kastenwört" erforderlich sind.

2.3 Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser, insbesondere Dachflächenwasser, ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht zu versickern.

C. Hinweise

1. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

2. Versorgung und Entsorgung

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

Die in der Kleingartenanlage anfallenden pflanzlichen Abfälle sind auf den Grundstücken zu kompostieren. Hausmüllähnliche Abfälle sind in die den Wohngrundstücken des jeweiligen Parzellenbenutzer zugeordneten Abfallbehälter einzubringen.

3. Entwässerung

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

4. Regenwasserversickerung

Werden die nicht bebauten Flächen der Grundstücke befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu sammeln.

5. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt

werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht 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 erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Str. 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

6. Gartenordnung für Kleingärten

Hinsichtlich der Bepflanzung und Bewirtschaftung der Kleingärten wird auf die Karlsruher Gartenordnung für Kleingartenanlagen verwiesen.

7. 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, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

8. Extensivierung der Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und den Landwirten schrittweise extensiviert werden (Wiesen, ökologischer Landbau s. 4.2.5 der Begründung). Die dadurch entstehenden Ausgleichspotentiale (§ 1a BauGB) sollen dem Ökokonto zum Ausgleich von Eingriffen an anderer Stelle des Stadtgebiets gutgeschrieben werden.

9. Hochleitungen

Bei Gehölzpflanzungen im Schutzbereich sind niedrigwachsende Baum- und Straucharten vorzusehen. Es sind sonst wegen der Leitungsnähe, um den Mindestabstand nach DIN VDE 0210 einzuhalten, wiederkehrende Ausästungen bzw. Rückschnitte erforderlich.

Aus erdungstechnischen Gründen ist der Bereich der Maste, bezogen auf das Mastwerk im Abstand von 20,0 m von Hochbauten aller Art sowie von unterirdischen leitfähigen Systemen freizuhalten.

9. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

Karlsruhe, 05. August 1999
Fassung vom 01.12.1999
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott

