

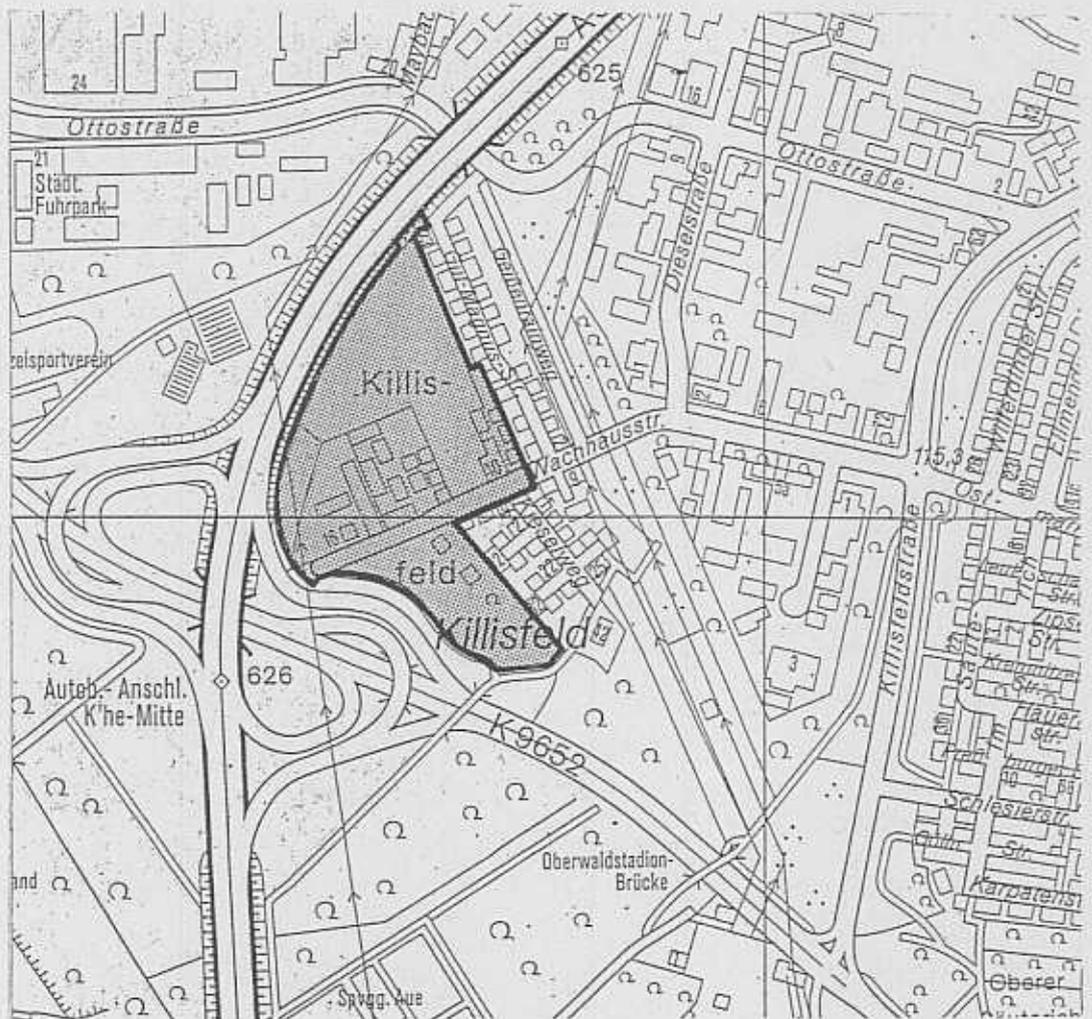


Stadt Karlsruhe

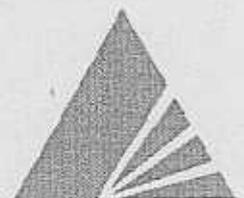
Nr. 737 B

# Bebauungsplan

## Killisfeld-Wachhausstraße



Textfestsetzungen,  
Begründung und Hinweise  
Fassung 20. Juni 2001



# **Bebauungsplan "Killisfeld - Wachhausstraße", Karlsruhe-Durlach**

## **Verbindliche Festsetzungen**

## Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

### Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 3 -</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung .....	- 3 -
1.1.1	Mischgebiet .....	- 3 -
1.1.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet .....	- 3 -
1.1.3	Grundsätzlich sind nur solche Betriebe zulässig, .....	- 4 -
1.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	- 4 -
1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	- 4 -
1.3	Abweichende Bauweise .....	- 4 -
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .	- 5 -
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	- 5 -
1.6	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	- 5 -
1.6.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	- 5 -
1.6.2	Zuordnung .....	- 6 -
1.7	Lärmschutz .....	- 6 -
1.8	Grundstücksteilungen .....	- 6 -
<b>2.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>- 6 -</b>
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	- 6 -
2.1.1	Dächer .....	- 6 -
2.2	Werbeanlagen und Automaten .....	- 7 -
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen .....	- 7 -
2.3.1	Vorgärten .....	- 7 -
2.3.2	Einfriedigungen .....	- 7 -
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen .....	- 8 -
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze .....	- 8 -
2.4	Niederschlagswasser .....	- 8 -
<b>3.</b>	<b>Verfahrensvermerke / Ausfertigung</b> .....	<b>- 9 -</b>

## **Verbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes, bestehend aus Festsetzungen im zeichnerischen Teil 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (GBl. S. 521).

## **Textfestsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1.1 Mischgebiet**

Im Mischgebiet (MI) gilt § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Einzelhandelsnutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 sind nur insoweit zulässig, als sie der Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
- Anlagen für sportliche Zwecke nach Abs. 2 Nr. 5 sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

##### **1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gilt § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

- Bei Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 1 sind Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe nur insoweit zulässig, als sie der Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.
- Nutzungen nach Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.



#### **1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind großkronige standorttypische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten werden zugunsten von Grundstückszufahrten sowie von Ver- und Entsorgungsleitungen als Ausnahmen zugelassen.

Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind im Abstand von maximal 12 m mit großkronigen einheimischen Laubbäumen (Hochstämme), wie z.B. Esche, Stieleiche oder insgesamt mit einer begrünter Pergola zu überstellen.

Auf den als private Grünflächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken ausgewiesenen Flächen sind freiwachsende Hecken aus einheimischen Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.

#### **1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- M 1 Erhalt einer Sukzessionsfläche
- M 2 Erhalt und Pflege als extensive zweischürige Wiese
- M 4 Erhalt und Pflege des Gehölzbestandes  
Erhalt und Pflege als extensive zweischürige Wiese

Auf den als private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

#### **1.6 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

##### **1.6.1 Ausgleichsmaßnahmen**

- M 3 Umwandlung einer Ackerfläche in Wiese durch Nutzungsaufgabe, Sukzession und Mahd, keine Wieseneinsaat
- M 5 Anlage und Unterhalt von Gehölzstreifen aus folgenden Arten: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Zitterpappel, Traubeneiche, Haselnuß, Faulbaum, Heckenkirsche, Hundsröse, Holunder, Besenginster.
- M 6 Entsiegelung des Weges, Anlegen eines Wiesenweges

Als Ausgleichsmaßnahme müssen darüber hinaus innerhalb der Gewerbegebiete und der überwiegend gewerblich genutzten Fläche des Mischgebietes geschlossene Wandflächen mit mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste begrünt werden. Soll keine Fassadenbegrünung erfolgen, ist je 10 m Länge geschlossener Wandfläche mit mehr als 2,5 m Höhe vor der Fassade ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen als Ersatz für Fassadenbegrünung sind nicht auf die Anzahl der nach 1.6.3 zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

### **1.6.2 Zuordnung**

Die Ausgleichsfläche M 5 wird den neuen Baugrundstücken als Gemeinschaftsgrundstück zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt in der Weise, dass die durchzuführenden Maßnahmen den ausgleichsflächenpflichtigen Grundstücken gemeinschaftlich obliegen.

Die Ausgleichsflächen M 3 und M 6 werden den neuen Planstraßen zugeordnet.

### **1.7 Lärmschutz**

Im Plangebiet sind an den Wohn- und Bürogebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig. (Konkretisierung durch schalltechnisches Gutachten im Baugenehmigungsverfahren notwendig)

### **1.8 Grundstücksteilungen**

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **2.1.1 Dächer**

Anstelle von Flachdächern können flachgeneigte Dächer bis 10° Neigung zugelassen werden.

Bei Dächern ab 30° Neigung sind Dachgaupen bei Einhaltung folgender Maße zulässig:

- Breite der Gaupe max. 1,50 m,
- Abstand zwischen den Gaupen mind. 0,75 m,
- Abstand der Gaupe zu Giebel mind. 1,50, zur Gebäudetrennwand (bei Reihenhäusern) mind. 1,25 m,
- Die Gaupen müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Firstes ansetzen.
- unterhalb der Gaupen müssen mindestens 0,50 m Dachfläche durchlaufen

## **2.2 Werbeanlagen und Automaten**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- In Einzelbuchstaben aufgelöste Werbeschriften, bei waagrechter Anbringung bis 1,50 m Höhe, bei senkrechter Anbringung bis zu einer Breite von 1,10 m.
- Firmenzeichen bis zu einer Größe von 2,0 x 2,0 m.
- Sonstige Werbeanlagen (z.B. Kastentransparente) bis zu einer Höhe von 1,50 m

Werbeanlagen, die die Gebäudewandflächen insgesamt überspannen sowie Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Sämtliche Werbeanlagen sind unterhalb der obersten Geschosßdecke anzubringen.

## **2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen**

### **2.3.1 Vorgärten**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichen Straßen und der Baugrenze liegen.

Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits-, Lager- oder Abstellfläche für Kraftfahrzeuge ist nicht zulässig.

### **2.3.2 Einfriedigungen**

Einfriedigungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder Strauchpflanzungen auch mit eingezogenem Maschendrahtzaun, Holz- oder Stahlgitterzäune bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

### **2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen**

Die Grundstücke sind im Vorgartenbereich auf das Niveau der Gehweghinterkante aufzuschütten.

### **2.3.4 Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden können, mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

## **2.4 Niederschlagswasser**

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

Karlsruhe, 03.11.1997  
Fassung vom 20.06.2001  
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott

### 3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschuß gemäß  
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 04.07.1991

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

am 16.05.2000

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

vom 05.06.2000 bis 07.07.2000  
vom 20.07.2001 bis 03.08.2001

Satzungsbeschuß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 25.09.2001

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

Karlsruhe, 02.10.2001

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 19.10.2001

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

ab 19.10.2001

# **Bebauungsplan "Killisfeld - Wachhausstraße", Karlsruhe-Durlach**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>- 4 -</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit</b>	<b>- 4 -</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung</b>	<b>- 4 -</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	- 4 -
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	- 4 -
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>- 4 -</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	- 4 -
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	- 5 -
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	- 5 -
3.4	Eigentumsverhältnisse	- 6 -
3.5	Belastungen	- 6 -
3.5.1	Altlasten	- 6 -
3.5.2	Lärm- und Abgasbelastung	- 6 -
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>- 7 -</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	- 7 -
4.1.1	Mischgebiet	- 7 -
4.1.2	Gewerbegebiet	- 8 -
4.2	Erschließung	- 8 -
4.2.1	ÖPNV	- 8 -
4.2.2	Motorisierter Individualverkehr	- 8 -
4.2.3	Ruhender Verkehr	- 8 -
4.2.4	Ver- und Entsorgung	- 9 -
4.3	Aufschüttungen und Abgrabungen	- 9 -
4.4	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen	- 9 -
4.4.1	Eingriff in die Natur	- 9 -
4.4.2	Maßnahmen der Grünordnung, Eingriffsausgleich	- 9 -
4.5	Immissionen	- 10 -
<b>5.</b>	<b>Statistik</b>	<b>- 11 -</b>
5.1	Flächenbilanz	- 11 -
5.2	Geplante Bebauung	- 11 -
5.3	Bodenversiegelung	- 11 -
<b>6.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>- 11 -</b>
<b>7.</b>	<b>Grundstücksteilungen</b>	<b>- 12 -</b>
<b>8.</b>	<b>Sozialverträglichkeit/Sozialplan</b>	<b>- 12 -</b>
8.1.	Sozialverträglichkeit der Planung	- 12 -
8.2	Sozialplan	- 12 -
<b>9.</b>	<b>Kosten (überschlägig)</b>	<b>- 12 -</b>
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten	- 12 -
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt	- 13 -
9.3	Städtische Kosten insgesamt	- 13 -
9.4	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	- 13 -
<b>10.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>- 14 -</b>

<b>B.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>- 15 -</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	- 15 -
2.	Geländehöhe .....	- 15 -
3.	Entwässerung / Regenwasserversickerung .....	- 15 -
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	- 16 -
5.	Baumschutz .....	- 17 -
6.	Altlasten .....	- 17 -
7.	Erdaushub/Auffüllungen .....	- 17 -
8.	Baugrundverhältnisse .....	- 17 -
9.	Immissionsschutz .....	- 17 -
10.	Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen .....	- 18 -
11.	Private Leitungen .....	- 18 -
12.	Barrierefreies Bauen .....	- 18 -

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

**1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Killisfeld-Wachhausstraße" soll nach Aufgabe des staatlichen Weinbauversuchsgutes der westliche Ortsrand neu definiert werden. Die Sozialbauten westlich der Siedlung sollen dabei mit eingebunden und umgewandelt werden.

Die Killisfeld - Siedlung ist durch die Bundesautobahn und die Kreisstraße hoch lärmbelastet. Von daher kommt im Planbereich entlang der übergeordneten Straßen nur eine gewerbliche Nutzung in Frage. Durch die Bebauung wird auf der einen Seite in Verbindung mit dem geplanten Grüngürtel eine Reduzierung des Lärmpegels für das Wohngebiet, auf der anderen Seite eine städtebauliche Aufwertung erwartet.

**2. Bauleitplanung**

**2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe sind die Flächen südlich der Wachhausstraße als Sondergebiet "Schaustellerplatz", und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nördlich der Wachhausstraße ist ein Wohn-, ein Misch- und ein Gewerbegebiet dargestellt.

Die erforderlichen Änderungen sind im Vorentwurf zum FNP 2010 vom April 1999 bereits vorgesehen und sollen im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

**2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für einen Teil des Gebietes gilt bisher der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 614 - "Nutzungsartfestsetzungen Blatt 53", rechtskräftig seit dem 22.02.1985. Er wird in dem durch diesen Bebauungsplan neu geregelten Bereich aufgehoben.

**3. Bestandsaufnahme**

**3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 12,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

### **3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit**

Der Planbereich liegt auf einem Kies-Sand-Rücken in der Kinzig-Murg-Niederung, einem Gebiet, das mit die höchsten Werte für die Grundwasserneubildung aus Niederschlägen in Karlsruhe aufweist. Die maximalen Grundwasserstände liegen im Bereich nördlich der Wachhausstraße bei ca. 113,80 m ü.NN, südlich der Wachhausstraße bei ca. 114,30 m ü.NN. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 850 mm pro Jahr.

Der Buchen-Eichen-Wald stellt die potentiell natürliche Vegetation dar. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden in der landbau-ökologischen Bewertung als Vorrangflächen eingestuft.

Nördlich der Wachhausstraße liegt die brachgefallene Rebfläche des landeseigenen Weinbauversuchsguts und eine ausgedehnte Ackerfläche. Am Rand der Autobahn hat sich ein Trockenbiotop entwickelt. Südlich der Wachhausstraße befindet sich eine landwirtschaftliche Gemengelage mit Wiesen, Streuobst- und Ackerflächen. Insbesondere innerhalb der Bauflächen stehen einige erhaltenswerte Bäume, vor allem Nußbäume.

### **3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Im Plangebiet selbst befindet sich eine einfache Wohnanlage der Volkswohnung, eine kleine Gruppe mit weiteren Wohnhäusern sowie Lagerflächen und Gebäude einer Baufirma und Gebäude des landeseigenen Weinbauversuchsgutes, das aufgegeben wurde.

Die meisten der landeseigenen Gebäude befinden sich in einem desolaten baulichen Zustand und werden nicht mehr genutzt. Sie sollen abgebrochen werden. Ein Wohnhaus (Wachhausstraße Nr. 10) ist noch bewohnt. Es genießt Bestandsschutz und soll bis zu seinem Wegfall von der Realisierung der dort geplanten Grünfläche ausgenommen werden. Langfristig soll jedoch auch auf dieser Fläche die geplante Grünanlage verwirklicht werden. Das selbe gilt für das Wohnhaus Wachhausstraße Nr. 33. Die kleine Fläche, die hierdurch als Ausgleichsfläche erst später zur Verfügung steht, fällt dabei nicht ins Gewicht.

Ein Kinderspielplatz ist nördlich der Wohnbebauung Wachhausstraße 12 a - 12 g auf der öffentlichen Grünfläche mit Flst.Nr. 60664/30 vorhanden.

Das Gebiet ist über die Wachhausstraße an das örtliche und über die Killisfeld- bzw. Ottostraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die ÖPNV-Erschließung des Bereiches erfolgt über eine Buslinie. Der Bus wendet derzeit am Ende der Wachhausstraße.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Nördlich der Wachhausstraße liegt die ehemalige Weinbauversuchsfläche auf Grundstücken des Landes Baden-Württemberg. Die restlichen Flächen befinden sich zum Teil in privatem und zum Teil in städtischem Eigentum.

### **3.5 Belastungen**

#### **3.5.1 Altlasten**

Direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend befindet sich der Rüstungsstandort "Munitionslager und Zerlegeort Standort K024 / K025" (Obj.Nr. 02973). Es handelt sich dabei um ein Munitionslager, das von ca. 1880 bis 1921 zur Lagerung von Pulver und Munition genutzt wurde. Es wird angenommen, daß dort eine Delaborierung von scharfer Munition und Pulververbrennung erfolgte. Die Verbrennungsstellen können aktenmäßig nicht ermittelt werden.

Anhand der vorliegenden "historischen Vorerkundung" kann daher gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in dem als Ausgleichsfläche vorgesehenen Bereich parallel zur Gut-Magnus-Straße evtl. Rückstände im Boden vorhanden sind. Die notwendigen Erkundungen sollen in Kürze durchgeführt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Teile einer altlastenverdächtigen Fläche. Es handelt sich um die Verfüllung einer Sandgrube (Trockenbaggerung) mit Erdaushub, Trümmerschutt und Straßenaufbruchmaterial aus der Zeit von 1974-76. Zudem wird auf dem Grundstück Fl.St. Nr. 62859/1 mit Brandrückständen sowie Mineralölverunreinigungen in geringem Umfang zu rechnen sein. Ein Bodengutachten ist in Bearbeitung.

#### **3.5.2 Lärm- und Abgasbelastung**

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge der BAB 5 beträgt zur Zeit 116.000 Kfz/Tag. 1992 wurde eine Lärmmessung durchgeführt, die von 104.000 Kfz/Tag ausging. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes Killisfeld verläuft die Autobahn in Dammlage und ist bereits durch eine 4 m hohe Lärmschutzwand abgeschirmt. Dennoch lagen die Lärmwerte im Bereich der Einfachen Wohnanlage bei 62 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts. Für ein Mischgebiet liegen die rahmengebenden Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bei 60/ 50 dB(A). Die Grenzwerte können auch bei einer weiteren Bebauung des Gebietes nicht eingehalten werden, da durch die Dammlage der Autobahn und der Südtangente die Lärmbelastung nicht ausreichend abgeschirmt werden kann (kein Schallschatten). Aus diesen Gründen werden passive Lärmschutzmaßnahmen an Wohn- und Bürogebäuden notwendig.

Die stoffliche Immissionsbelastung im Bereich Killisfeld - Wachhausstraße ist gemäß einer Untersuchung der UMEG-Gesellschaft für Umweltmessung + Umwelterhebung mbH, Karlsruhe, i.A. des Umweltamtes der Stadt Karlsruhe vom 29.11.1991 insgesamt als gering einzustufen. Es liegt jedoch eine hohe NO<sub>2</sub>-Belastung vor.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, und sonstige Handelsbetriebe sowie Speditionen ausgeschlossen, da die verkehrliche Erschließung nur über die mit Wohnhäusern umfaßte Wachhausstraße möglich ist und das Gebiet nicht durch ein vermeidbares Verkehrsaufkommen belastet werden soll.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da im Stadtgebiet gewerbliche Flächen knapp sind und nicht durch großflächige Sportanlagen gebunden werden sollen. Darüber hinaus sind sie in der Regel mit einem nicht unerheblichen Verkehrsaufkommen verbunden.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil auch hier eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Plangebiet vermieden werden soll.

Mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete werden Betriebe, deren Emissionen zu wesentlichen Störungen des Wohngebiets führen, ausgeschlossen.

Um den Anforderungen einer städtebaulichen Ordnung sowie den Immissionsschutz- und nachbarrechtlichen Regelungen entsprechen zu können, wurde das Plangebiet in verschiedene Baugebietsarten geteilt:

##### **4.1.1 Mischgebiet**

Zwischen der bestehenden Bebauung an der Gut-Magnus-Straße und der Planstraße 1 wurde "Mischgebiet" ausgewiesen. Auch in dem bereits bebauten Gebiet nördlich der Wachhausstraße wird die Nutzung von "Allgemeinem Wohngebiet" in "Mischgebiet" geändert. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe soll vorerst erhalten bleiben, mittelfristig soll der Schwerpunkt aber auf Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen verlagert werden. In dem neu ausgewiesenen Mischgebiet sollen neben Wohnen vorwiegend Geschäfts- und Bürogebäude mit zugeordneten Ausstellungsräumen zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Um genügend Flexibilität zu gewährleisten, wurden die Baufenster in diesem Bereich großzügig gefaßt.

#### **4.1.2 Gewerbegebiet**

Die übrigen Bauflächen des Plangebietes sind mit den Einschränkungen der Ziff. 4.1 als "Gewerbegebiet" ausgewiesen.

### **4.2 Erschließung**

#### **4.2.1 ÖPNV**

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Buslinie mit Haltestelle in der Wachhausstraße, Ecke Kieselweg. Eine zusätzliche Haltestelle wird an der Wendeschleife am Ende der Stichstraße eingerichtet.

#### **4.2.2 Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Wachhausstraße, die gegenüber ihrer derzeitigen Ausbaubreite um Parkierungstreifen ergänzt wird. Von der Wachhausstraße aus erschließen zwei Stichstraßen die eigentlichen Gewerbegebiete. Die Wachhausstraße selbst wird ab dieser Kreuzung aufgegeben. Sie wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Es wird notwendig, eine hier verlaufende 20kV - Leitung umzulegen. Der Buswendepunkt wird in die Stichstraße verlegt. Von hier geht auch der landwirtschaftliche Weg ab. Die Straßenquerschnitte einschließlich der Wendeanlagen sind für Lastzüge dimensioniert.

Die beiden östlichen Mischgebiete werden über separate Stiche, die ebenfalls an die Wachhausstraße angebunden sind, erschlossen.

Die Sticherschließung und der vorhandene Ausbau der Wachhausstraße, besonders im Bereich der Einmündungen Gut-Magnus-Straße und Kieselweg, lassen keine Nutzungen zu, die eine erhebliche Steigerung des Verkehrsaufkommens mit sich bringen würden.

#### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Stellplätze sind in allen Erschließungsstraßen als Längsparkierungen ausgewiesen.

#### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

Strom- und Wasserversorgung sind gesichert. Es ist vorgesehen, das Gebiet mit Gas zu versorgen. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Entwässerung im Plangebiet müssen die öffentlichen Planstraßen aufgefüllt werden. Die endgültigen genauen Auffüllhöhen ergeben sich bei der konkreten Straßenplanung und gelten entsprechend ebenfalls für die angrenzenden Bauflächen.

Es ist vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser der Privatgrundstücke, insbesondere von Dachflächen, dezentral über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht zu versickern.

#### **4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Für Grundstücke, die an als Grünflächen ausgewiesene Grundstücke angrenzen, werden Stützmauern an der Grundstücksgrenze nur ausnahmsweise zugelassen, um einen harmonischen Übergang der Grundstücke zu den tieferliegenden Grünflächen zu sichern.

Die Vorgärtenflächen müssen auf Straßenniveau aufgefüllt werden, damit ein einheitlicher Straßenraum entsteht.

#### **4.4 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

##### **4.4.1 Eingriff in die Natur**

Der Haupteingriff besteht in der großflächigen Versiegelung offener Bodenflächen durch die geplanten Gewerbegebiete, während der vorhandene Baumbestand und das Trockenbiotop weitgehend erhalten bleiben.

##### **4.4.2 Maßnahmen der Grünordnung, Eingriffsausgleich**

Durch die grünordnerischen Maßnahmen sollen die durch die geplanten Nutzungen hervorgerufenen Konflikte auf ein unter Abwägung aller Belange vertretbares Maß reduziert werden. Der Rückbau eines Teils der Wachhausstraße und des Landwirtschaftsweges bringt nur eine geringe Entlastung.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Gliederung des Gebietes und Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor Störeinflüssen durch breite, mit einheimischen Gehölzen bepflanzte Grünstreifen, die auch Ausgleichsfunktion erfüllen.

- Weitgehender Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Trockenbiotops
- Erhalt einer Wiese im Süden und Umwandlung einer Ackerfläche in Wiese
- Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünfläche Flst. Nr. 60664/30
- Weitgehender Erhalt des vorhandenen Baumbestandes
- Gliederung der Straßenräume durch Straßenbäume
- Durchgrünung der geplanten Baugebiete durch Pflanzung großkroniger Laubbäume auf den Grundstücken
- Überstellung von Stellplatzanlagen mit großkronigen Laubbäumen oder begrünten Pergolen
- Begrünung großer fensterloser Wandflächen
- Anlage von Mulden zur Versickerung von Oberflächenwasser auf dem begrünten Teil der privaten Grundstücke
- Entsiegelung des landwirtschaftlichen Weges und Anlage eines Wiesenweges am Böschungsfuß der Autobahnzufahrt

Durch die geplanten Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen.

Der vorhandene Gehölzbestand zwischen der Erschließungsstraße und den Wohngebäuden Nr. 14 bis 14 b soll bei den Baumaßnahmen, soweit es durch die Aufschüttungen vertretbar ist, erhalten werden. Bei Umnutzung des Wohnareals in ein Mischgebiet mit entsprechender Geländeanhebung ist der Gehölzbestand durch die festgesetzte Baumreihe zu ersetzen.

#### 4.5 Immissionen

Die neuen Gewerbebetriebe sollen mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete umweltfreundlich und geräuscharm sein. Schallemissionen, die von den Gewerbebetrieben nach außen dringen können, sind so zu beschränken, daß die Immissionsrichtwerte nach VDI 2058, Blatt 1, an den Rändern der benachbarten Baugebiete nicht überschritten werden.

Die in den Textfestsetzungen festgesetzten Lärmimmissionswerte sind betriebsbezogen. Insoweit kann es beim Zusammenrechnen der Lärmwerte mehrerer Betriebe zur Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommen. Dies wird nach den Grundsätzen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme für zumutbar erachtet.

## 5. Statistik

### 5.1 Flächenbilanz

Mischgebiet	ca.	1,83 ha	14,7 %
Gewerbegebiet	ca.	5,99 ha	48,1 %
Verkehrsflächen (mit Verkehrsgrün)	ca.	0,99 ha	8,0 %
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca.	0,22 ha	1,8 %
Private Grünfläche (M1, M 2, M 4)	ca.	1,16 ha	9,3 %
Private Grünfläche zum Eingriffsausgleich (M 3, M 5, M 6)	ca.	2,25 ha	18,1 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	12,45 ha	100,0 %

### 5.2 Geplante Bebauung

	Wohneinheiten	Bruttogeschoßfläche
Gewerbegebiet	-	131.190 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	50	10.176 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe	50	141.366 m <sup>2</sup>

### 5.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	ca.	12,45 ha	100,0 %
derzeitige Versiegelung	ca.	1,30 ha	10,4 %
durch den Bebauungsplan max. zuläs- sige versiegelte Fläche <sup>1</sup>	ca.	6,50 ha	52,2 %

## 6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß BauGB erforderlich.

---

<sup>1</sup> Diese Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80% der Grundstücksfläche) sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

## 7. Grundstücksteilungen

Um sicherzustellen, dass durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, dass nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

## 8. Sozialverträglichkeit/Sozialplan

### 8.1. Sozialverträglichkeit der Planung

Aufgrund der hohen Lärmbelastungen des Areals soll das im Planbereich vorhandene Wohngebiet mittelfristig in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Das angrenzende Wohngebiet wird durch einen breiten Grüngürtel, von den Gewerbe- und Mischgebieten abgeschirmt. Die bestehende Zufahrtsstraße wird räumlich aufgewertet und mit Tempo 30 belegt.

### 8.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

## 9. Kosten (überschlägig)

### 9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Erbewegung und Freilegung	ca.	250.000 DM
Fahrbahn	ca.	135.000 DM
Deckschicht	ca.	139.000 DM
Bordsteine	ca.	94.000 DM
Entwässerung	ca.	171.000 DM
Parkflächen (längs)	ca.	84.000 DM
Gehweg	ca.	97.000 DM
Saumsteine Gehweg	ca.	31.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	10.000 DM
Bäume	ca.	28.000 DM
Saumsteine Bäume	ca.	19.000 DM
Beleuchtung	ca.	33.000 DM

Ausgleichsmaßnahmen	ca.	42.000 DM
Gesamt	ca.	1.133.000 DM
90 % Rückersatz <sup>2</sup>	ca.	1.020.000 DM
Stadtanteil Ziff. 9.1	ca.	113.000 DM

## 9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Umbau Wachhausstr. einschl. Bäume	ca.	132.000 DM
Gebäudeentschädigungen einschl. Beseitigung des Gebäudes im Straßenraum	ca.	195.000 DM
Kinderspielplatz	ca.	29.000 DM
Verbindungswege	ca.	97.000 DM
Saumsteine Verbindungswege	ca.	36.000 DM
Verlegung einer 20 kV-Leitung	ca.	60.000 DM
Gesamt	ca.	549.000 DM

## 9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	113.000 DM
Kosten Ziffer 9.2	ca.	549.000 DM
Gesamt	ca.	662.000 DM

## 9.4 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Wasserversorgung	ca.	420.000 DM
Stromversorgung	ca.	225.000 DM
Gasversorgung	ca.	580.000 DM
Gesamt	ca.	1.225.000 DM

<sup>2</sup>

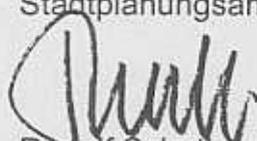
Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gem. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen in Karlsruhe, der auf die, durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

Diese Investitionen werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

**10. Finanzierung**

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

Karlsruhe, 03.11.1997  
Fassung vom 20.06.2001  
Stadtplanungsamt

  
Rudolf Schott

## **B. Hinweise**

### **1. Versorgung und Entsorgung**

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

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

### **2. Geländehöhe**

Aus entwässerungstechnischen Gründen werden die Straßen aufgefüllt. Es ergibt sich dadurch ein Höhenunterschied von ca. 0,5 - 1,5 m zu den Baugrundstücken.

### **3. Entwässerung / Regenwasserversickerung**

Bei 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.

Die Regenwasserkanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Pflasterbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Auf eine insgesamt schadlose Abführung des Niederschlagswassers ist zu achten. Für den Bau und die Bemessung der Versickerungsmulden ist das

Regelwerk der "Abwassertechnischen Vereinigung" - Arbeitsblatt A 138 - zu beachten. In Anbetracht der im geotechnischen Gutachten dargelegten Boden-verhältnisse (möglicherweise Vorkommen von bindigen Bodenschichten) bedarf die Errichtung und Betrieb von dezentralen Verwickermulden einer umfassenden Planung durch qualifizierte Fachleute.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächenwasser anfallende Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu sammeln. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse - bei gefüllter Zisterne - ein Notüberlauf mit freiem Ablauf in eine Versickerungsmulde vorzusehen.

Der Einfluß der Versickerung auf die Gründung der Gebäude ist zu beachten (Vernässungsgefahr). Zum Schutz vor Vernässung ist bei unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m zwischen der Außenkante der Versickerungsmulde und dem Gebäude notwendig..

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt, das jederzeit beim Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

Der bisher maximal gemessene Grundwasserspiegel beträgt

- nördlich der Wachhausstraße 113,80 m+NN
- südlich der Wachhausstraße 114,30 m+NN.

Es ist jedoch nicht auszuschließen daß diese Werte in Zukunft überschritten werden können.

#### **4. 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 Werk-tages 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 Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

**5. 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.

**6. 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.

**7. Erdaushub/Auffüllungen**

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muß frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

**8. Baugrundverhältnisse**

Bezüglich des Baugrundes wird auf das Bodengutachten verwiesen. Es ist zu den Bürozeiten im Stadtplanungsamt einsehbar.

**9. Immissionsschutz**

Als Schutzmaßnahme gegen den Straßenverkehrslärm wird u.a. empfohlen:

- Gebäude- und Grundrißorientierungen so vorzunehmen, daß Aufenthaltsräume auf der vom Lärm abgewandten Seite liegen.
- Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- Durch Bepflanzungen und Vermeidung größerer schallreflektierender Flächen Reflexionen gering zu halten.

**10. Schutzstreifen der elektrischen Freileitungen**

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Freileitungen der Deutschen Bahn AG. Vor Beginn von Baumaßnahmen muß die DB AG rechtzeitig hinzugezogen werden.

**11. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

**12. Barrierefreies Bauen**

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§3 Abs. 4 und §39 LBO).