

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winterrot“, Karlsruhe – Palmbach

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Baugebiete	3
1.1.2	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.1.3	Nebenanlagen	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
1.3.1	Abweichende Bauweise.....	4
1.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
1.5	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	5
1.5.1	Ausgleichsmaßnahmen	5
1.5.2	Zuordnung	6
1.6.	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	6
2.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	6
2.1.1	Dächer	6
2.2	Werbeanlagen	6
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen.....	6
2.3.1	Vorgärten.....	6
2.3.2	Einfriedigungen.....	6
2.3.3	Abgrabungen, Aufschüttungen	7
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	7
2.4	Stellplatzflächen.....	7
2.5	Niederspannungsfreileitungen	7
2.6	Niederschlagswasser.....	7
3.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung.....	8

Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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).
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Baugebiete

Das Baugebiet wird nach der Art seiner baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt.

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gebiet wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet GE, § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE, § 8 BauNVO

Es gelten die Nutzungen wie im Gewerbegebiet, jedoch mit der Einschränkung, dass nur Betriebe zulässig sind,

- deren Emissionen durch Staub, Geruch, Abgase, Rauch und Ruß in dem benachbarten Wohngebiet zu keinen wesentlichen Störungen des Wohnens führen und
- deren Gesamtschallemissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Bereich des geplanten angrenzenden allgemeinen Wohngebietes von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht überschreiten. Dazu werden im GEE Lärmkontingente als flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

Uneingeschränkt zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baubereiche (Baulinien, Baugrenzen) zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der im zeichnerischen Teil festgelegten Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante, gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte, bis zur Oberkante der Gebäude.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1 Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind im Abstand von höchstens 12,50 m mit großkronigen Laubbäumen zu überstellen.

Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen bei den Stellplätzen werden auf dieses Pflanzgebot angerechnet.

Die im zeichnerischen Teil als Pflanzgebot ausgewiesene Flächen zwischen den südlichen Baugrundstücken ist als Vegetationsfläche anzulegen und mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die zu verwendenden Arten sind der Liste in den Hinweisen zu entnehmen. Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindesten 6 m² anzulegen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung) als Ausnahme zugelassen werden.

Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen sind flächig zu begrünen.

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

1.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1.5.1 Ausgleichsmaßnahmen

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen. Der Schichtaufbau beträgt mindestens 12 cm. Soweit statisch möglich, sind Anhögelungen des Substrates von bis zu 40 cm vorzunehmen. Zur Einsaat ist eine Gras-/Kräuter-/Sedummischung zu verwenden. Die Dächer sind als begrünte Flächen zu unterhalten.

Die Ausgleichsfläche A1 ist als Glatthaferwiese mit einer Reihe aus standorttypischen Baumarten anzulegen. Zur Anlage der Wiese durch Heublumenansaat ist Schnittgut der Flurstücke 81878 und 81879 (städtische Streuobstwiese mit Spielplatz im Gewann „Im neuen Feld“ im westlich angrenzenden Gebiet „Ob den Gärten/Neufeld“) zu verwenden.

Die Ausgleichsfläche A2 ist als extensive Pferdeweide mit randlichen Feldgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandene Erlenreihe ist nicht standorttypisch und daher bei Abgang durch Arten der folgenden Liste zu ersetzen. Auch für die Anlage der Feldgehölze ist autochthones Pflanzgut der Arten der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume: *Acer campestre* (Feldahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus domestica* (Speierling).

Sträucher: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Euonymus europaeus*, (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball).

Die Fläche ist als Einheit zu bewirtschaften. Die Aufteilung auf mehrere Pferdehalter ist nicht zulässig.

Um ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten der Vegetation zu gewährleisten, sind bei der Beweidung folgende Regeln einzuhalten:

- maximaler Besatz vier Pferde
- Zufütterung, um dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu gewährleisten
- Mindesthöhe des Grases 15 cm
- einmal jährlich Mahd der Weide, das Schnittgut verbleibt auf der Fläche

- Schutz der Gehölze vor Verbiss und Tritt

1.5.2 Zuordnung

Die Fläche A 1 wird als Ausgleichsfläche für die öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet, die Fläche A 2 im Plangebiet wird zusammen mit 92 % der Fläche A 3 aus dem Bebauungsplan „An der Ochsenstraße“ für den Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken diesen insgesamt zugeordnet. Die Herstellung und Pflege der Fläche A 2 obliegt den Eigentümern gemeinschaftlich.

1.6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Im Vorgartenbereich sind sie nur eingeschränkt zulässig (s. 2.3.3 der Festsetzungen).

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dächer

Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind am Gebäude, bis zur maximal festgesetzten Wandhöhe, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 1 m Höhe und Breite,
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der öffentliche Verkehrsfläche und der Baugrenze bzw. Baulinie. Sie sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten.

Die Benutzung als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hecken oder als Strauchpflanzungen aus landschaftstypischen Laubgehölzen wie Hainbuche, Liguster, Wildrosen, Wolliger Schneeball, Heckenkirsche zulässig, in die ein Maschendraht oder Stahlgitterzaun bis max. 1,80 m Höhe eingezogen werden kann.

2.3.3 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Vorgartenbereich außerhalb der tatsächlich überbauten Flächen nur in dem Umfang zulässig, als sie entlang der Erschließungsstraßen zur Anpassung des Vorgartenniveaus und der Zufahrten an die angrenzende Gehweghinterkante erforderlich sind.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind, sofern diese von den öffentlichen Straßen und Wegen aus sichtbar sind, mit einem Sichtschutz zu versehen, der zu begrünen ist oder durch bauliche oder sonstige Maßnahmen verdeckt herzustellen.

2.4 Stellplatzflächen

Ebenerdige Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen zu überstellen. (s. 1.4) Sie sind durchlässig für Niederschlagswasser als in Sand verlegte und mit Fugen versehene Pflasterflächen, als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke auszuführen.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

Alle Dächer sind extensiv zu begrünen (s. 1.5.1)

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

Karlsruhe, 05. September 2003
Fassung vom 16. September 2005
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

3. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 24.04.1997

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

am 23.11.2004

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

vom 09.05.2005 bis 10.06.2005
und vom 17.10.2005 bis 04.11.2005

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 27.09.2005

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 25.11.2005

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 09.12.2005

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 09.12.2005

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Winterrot“, Karlsruhe – Palmbach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	5
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.5	Altlasten.....	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2.	Erschließung.....	6
4.2.1	Motorisierter Individualverkehr.....	6
4.2.2	Ruhender Verkehr	6
4.2.3	Geh- und Radwege.....	6
4.2.4	Ver- und Entsorgung.....	7
4.3	Gestaltung	7
4.4	Grünordnung	7
4.4.1	Ziele der Grünordnung.....	7
4.4.2	Eingriff in die Natur	7
4.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	8
4.4.4	Zuordnung der Ausgleichsflächen	9
4.5	Eingriff in den Boden	9
5.	Umweltverträglichkeitsprüfung	10
6.	Sozialverträglichkeit	10
7.	Statistik	11
7.1	Flächenbilanz.....	11
7.2	Geplante Bebauung.....	11
7.3	Bodenversiegelung	11
8.	Bodenordnung	11
9.	Kosten (überschlägig)	12
9.1	Beitragsfähige Erschließungskosten.....	12
9.2	Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt.....	12
9.3	Städtische Kosten insgesamt	12
9.4	Kosten zu Lasten der Stadtwerke	12
10.	Finanzierung	12

B.	Hinweise	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
3.	Regenwasser	13
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	14
5.	Baumschutz / Baumpflanzungen	14
6.	Altlasten	14
7.	Erdaushub / Auffüllungen	14
8.	Private Leitungen	14
9.	Barrierefreies Bauen	15
10.	Liste geeigneter Baumarten auf Gewerbegrundstücken:	15
11.	Böschungen	15

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Anliegen der Stadt Karlsruhe ist es, ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben kurzfristig bedarfsgerechte Bauflächen zur Verfügung stellen zu können. Ein Angebot an solchen Flächen ist das Rückgrat einer funktionierenden und zielorientierten Wirtschaftsförderung einer Stadt. Wesentlich sind hierfür Flächen, die unter der Prämisse einer langfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen eingesetzt werden können.

Die ist bisher nur möglich bei Grundstücken, die im Eigentum der Stadt Karlsruhe stehen. Selbst bei städtischen Gesellschaften können Flächen nicht so langfristig vorgehalten werden, sondern müssen möglichst rasch ihren Beitrag zum Ergebnis der Gesellschaft bringen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Karlsruhe frühzeitig begonnen, in potentiellen Gewerbegebieten Flächen zu erwerben, damit der Anteil an städtischen Flächen möglichst hoch ist. Diese Flächen dienen der langfristigen Zukunftsvorsorge für den Wirtschaftsstandort und sichern die Reaktionsmöglichkeit der städtischen Wirtschaftsförderung. Sie können daher nicht mit den vorhandenen Reserven, insbesondere auch bei den Konversionsflächen, aufgerechnet werden.

Das Planungsgebiet „Winterrot“ wurde durch den direkten Anschluss an die überregionale Infrastruktur aufgrund der neuen Trassenführung der BAB A 8 zur Nutzung für eine gewerbliche Baufläche erheblich aufgewertet. Zusätzlich ist hier die Schaffung wohnungsnaher Arbeitsplätze und die Entlastungswirkung benachbarter Ortslagen Ziel der Planung.

2. Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP, NVK 2010) wirksam seit dem 24.07.2004, stellt für das Plangebiet in der Osthälfte gewerbliche Baufläche, in der Westhälfte gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt an Stelle der gemischten Baufläche eingeschränktes Gewerbegebiet fest und weicht damit vom FNP ab.

Dennoch gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die gewerbliche Nutzung wie bei einem Mischgebiet soweit eingeschränkt ist, dass die zu erwartenden Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche usw. zu keiner wesentlichen Störung der Wohnbebauung unmittelbar westlich der früheren L 623 führen werden.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9,3 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Palmbach östlich der Wohnbebauung und zwischen dem Gewerbegebiet „An der Ochsenstraße“ und der ehemaligen Landesstraße L 623.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Kraichgauhügel, Untereinheit Westlicher Pfingzgau. Bei den Böden handelt es sich um durch Verwitterung verlehnten Löss. Das Gelände ist nur schwach geneigt und die potenziell natürliche Vegetation ist der mäßig artenreiche bis artenarme Buchenwald.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist noch völlig unbebaut. Zurzeit wird es teilweise landwirtschaftlich oder als Gärten genutzt, teilweise liegt es auch brach. Das Gebiet liegt außerordentlich günstig zum überregionalen Straßennetz in unmittelbarer Nachbarschaft des Anschlusses Karlsbad der Autobahn A 8. Außerdem tangieren drei Buslinien das Gebiet: die Linie 45 zwischen Durlach und Palmbach, die Linie 47 zwischen Hauptbahnhof und Stupferich sowie die Linie 118 zwischen Grünwettersbach und Langensteinbach.

Im Plangebiet vorhanden und bereits angelegt sind auf der Ostseite des Gebiets Ausgleichsflächen und Verkehrsgrünflächen (Böschungen der L 623) der Planfeststellung der A 8, die im vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden. Die ursprünglich auf der Westseite festgesetzte Ausgleichsfläche der A 8 entlang der alten L 623 ist gemäß Ziff. 4.5.2 der Begründung zum Bebauungsplan „An der Ochsenstraße“ (BPl. Nr. 716), in Kraft seit dem 23.04.1999, in der dortigen Ausgleichsfläche A 3 enthalten. Dafür wurde auf den Rückbau der alten L 623 lt. Vertrag vom November 1998 verzichtet.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Ein erheblicher Anteil der Flächen befindet sich in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum des Bundes. Die übrigen Flächen sind Privateigentum. Die Stadt bemüht sich hier um den zusätzlichen Erwerb von Flächen.

3.5 Altlasten

Hinweise auf Altlasten im Boden liegen nicht vor.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend gewerblichen Nutzungen dienen.

Um den Anforderungen einer städtebaulichen Ordnung sowie den Immissionsschutz- und nachbarrechtlichen Regelungen entsprechen zu können, wurde das Plangebiet in verschiedene Baugebietsarten geteilt: auf der westlichen Seite des Plangebietes zur bestehenden Wohnbebauung hin wird eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Da dort ähnliche Wohnbedingungen herrschen werden wie in einem Mischgebiet, ist es hier vertretbar, Betriebswohnungen allgemein zuzulassen.

Die übrigen Bauflächen des Plangebietes sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da im Stadtgebiet Gewerbeflächen knapp sind und nicht durch Nutzungen gebunden werden sollen, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind. Das selbe gilt für Einzelhandel, der auf Grund der Lage sich in einem solchen Gewerbegebiet ausbreiten und die benötigten Gewerbeflächen reduzieren würde.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Hinblick auf nicht auszuschließende Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung ausgeschlossen.

4.2. Erschließung

4.2.1 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Landesstraße L 623 durch eine Haupteerschließungsstraße (Planstraße A). Von dieser Haupteerschließungsstraße zweigt eine weitere Erschließungsstraße (Planstraße B), die als Stichstraße ausgebildet ist, ab. Diese ermöglicht eine flexiblere Teilung der Baugrundstücke. Die geplanten Wohngebiete „Ob den Gärten“ und „Neufeld“ werden künftig auch über die Haupteerschließungsstraße erschlossen. Großräumig ist das Gebiet in Ergänzung der L 623, L 609 und K 9653 hervorragend über die Bundesautobahn A 8 erschlossen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sowohl für PKW als auch LKW sind in allen Erschließungsstraßen als Senkrecht- und Längsparkierung ausgewiesen.

In der Stichstraße sind öffentliche Stellplätze als Senkrechtparkierung vorgesehen, die bei Bedarf zur Ablösung der Stellplatzverpflichtung der Anlieger nach § 37 Abs. 5 Landesbauordnung dienen können.

4.2.3 Geh- und Radwege

Zur fußläufigen Erreichbarkeit der Betriebe sind in den Erschließungsstraßen beidseitig Gehwege angeordnet. Angebunden an diese Gehwege ist ein Gehweg entlang des Regenrückhaltebeckens, dessen Zielpunkt die vorhandene Bushaltestelle an der L 623 ist. Die östlich an das Gewerbegebiet angrenzende öffentliche Grünfläche, welche die Ausgleichsfläche der A 8 begleitet, wird so gestaltet, dass auch sie von Fußgängern begangen werden kann.

Ver- und Entsorgung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Da das bestehende Entwässerungsnetz hydraulisch nicht mehr in der Lage ist, die zusätzlichen Re

genwassermengen des Planungsgebietes aufzunehmen, wird für das Gebiet zur Retention der Niederschläge Dachbegrünung festgesetzt. Ein Teil des Regenwassers wird in Richtung Norden in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet. Dort wird es zwischengespeichert, bis es dann gedrosselt in das bestehende Mischwassersystem in Palmbach eingeleitet werden kann.

Der andere Teil wird in Richtung Osten an den bestehenden Stauraumkanal unter der L 623 geleitet und von dort aus über den vorhandenen Kanal im Gewerbegebiet Ochsenstraße in das Regenrückhaltebecken der Autobahn geführt. Von dort fließt das Regenwasser in Richtung Stupferich weiter.

4.3 Gestaltung

Das Planungsgebiet ist umgeben von Grünflächen, die als Ausgleichsflächen und als Regenrückhaltebecken festgesetzt sind. Dadurch ist eine behutsame Einbindung in die Landschaft gewährleistet.

Die städtebauliche wirksame Trennung der unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen wird gebildet durch die von Süden nach Norden verlaufende Stichstraße, durch den alleeartigen Charakter dieser Stichstraße und die Baumpflanzungen im Norden entlang des Fußweges und im Süden innerhalb der privaten Grünfläche.

Die festgesetzten Gebäudehöhen korrespondieren in Verbindung mit der topographischen Lage des Planungsgebietes mit den Festsetzungen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes „Ochsenstraße“ und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Ziele der Grünordnung

- Trennung des Gewerbegebietes von der benachbarten Wohnbebauung durch Grünflächen
- Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Baumpflanzungen entlang der Straßen und auf den Gewerbegrundstücken
- Minderung der Versiegelungsfolgen durch Dachbegrünung
- Integration vorhandener Ausgleichsflächen in die Planung
- Einbindung des Baugebietes in die im Süden angrenzende Landschaft durch ausgedehnte Weideflächen mit landschaftstypischen Feldgehölzen am Siedlungsrand

4.4.2 Eingriff in die Natur

Bestand:

Es handelt sich um eine mehr oder weniger reich strukturierte Gemengelage. Das Gebiet wird gegliedert durch eine von Nord nach Süd verlaufende Reihe aus sehr dicht gepflanzten Schwarzerlen.

Östlich dieser Reihe liegen mehrere brach gefallene Spindelobstanbauflächen, Gärten, Wiesen mit und ohne Streuobst sowie kleine, teils brach gefallene Äcker. Westlich der Erlenreihe sind die Ackerschläge größer. Sie werden durch

Wiesen mit oder ohne Obstbäume voneinander getrennt. Im Norden liegen noch Gartenflächen sowie eine Pferdekoppel.

Am Ostrand liegt innerhalb des Plangebietes eine bereits angelegte Strauchpflanzung als Ausgleichsmaßnahme für den sechsspurigen Ausbau der Autobahn A 8. Ein breiter Streifen Verkehrsgrün liegt am Westrand: eine ebenfalls realisierte Strauchpflanzung unter vorhandenen Bäumen innerhalb einer Verkehrsinsel und ein Grasweg. Im Norden des Plangebietes befinden sich bereits angelegte Verkehrsgrünflächen, die als baumbestandene Wiesenflächen ausgestaltet wurden.

Eingriff:

Der wesentliche Eingriff besteht in der Bodenversiegelung und in der Beseitigung der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Habitate mit Ausnahme der Ausgleichsflächen und des Verkehrsgrüns sowie einer Erlenreihe im Süden.

4.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Strukturreichtums und des hohen Anteils bereits vorhandener Ausgleichs- und Grünflächen ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Die wesentliche Ausgleichsmaßnahme besteht in der Umwandlung von Acker in Weideflächen für die extensive Beweidung durch Pferde. Die Weiden werden mit landschaftstypischen Feldgehölzen eingefasst und liegen im Süden des Plangebietes. Im Südwesten des Gebietes wird ein Wendepplatz entsiegelt und in gleicher Weise umgestaltet.

Durch diese Maßnahmen verbessert sich die Situation für alle betrachteten Naturfaktoren. Der Boden wird durch eine dauerhaft geschlossene Vegetationsdecke vor Erosion geschützt, wenn auch der Eingriff durch Versiegelung nicht voll ausgeglichen werden kann. Die sommerliche Aufheizung wird durch die mehr oder weniger permanente Verdunstung durch die Vegetation deutlich gemindert, landschaftstypische Grünlandgesellschaften und Gehölzformationen sowie die damit verbundene Tierwelt werden gefördert.

Die erhöhte Verdunstung in den Sommermonaten dient dem natürlichen Wasserkreislauf. Besonders positiv ist der kompakte Flächenzuschnitt, die Größe der Fläche und die Verbindung zu vergleichbaren Flächen südlich des benachbarten Baugebietes "Ob den Gärten/Neufeld" zu werten. Durch die Lage dieser Fläche am Siedlungsrand wird außerdem die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht.

Wie bereits in der Rahmenplanung vorgesehen, wird die hierfür ins Ökokonto eingestellte Ausgleichsfläche A 3 im Bebauungsplangebiet „An der Ochsenstraße“ zu 92 % dem Bebauungsplan Winterrot zugeordnet. Die Maßnahme - Pflanzung von Feldgehölzen in einer Wiesenfläche – ist bereits realisiert.

Insgesamt wird hierdurch ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs - bis auf den Naturfaktor Boden - erzielt. Wegen fehlender Flächen zur Entsiegelung ist ein vollständiger Ausgleich beim Naturfaktor Boden nicht möglich.

4.4.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die Fläche A 1 im Plangebiet mit Glatthaferwiese und Gehölzgruppen wird den Ausgleich für die öffentlichen Verkehrsflächen darstellen.

Die Fläche A 2 im Plangebiet wird zusammen mit der Fläche A 3 aus dem Bebauungsplan „An der Ochsenstraße“ für den Ausgleich der Eingriffe auf den Baugrundstücken herangezogen und diesen insgesamt zugeordnet. Die Pflege dieser Grundstücke liegt in der Pflicht der Eigentümer.

4.5 Eingriff in den Boden

Die Böden, in die mit dem vorliegenden Bebauungsplan eingegriffen werden soll, wurden gemäß Leitfaden des Ministeriums für Umwelt B.-W. „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31) durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau bewertet. Danach sind die Böden des Plangebiets in der Gesamtwertung aller relevanten Bodenfunktionen als „hoch“ bewertet. Das ist die zweithöchste Bewertungsstufe in 5-stufiger Skala. In wichtigen Einzelfunktionen wie „natürliche Ertragsfähigkeit“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer“ ist eine „hohe bis sehr hohe“ Bewertung ermittelt worden. Damit sind die beanspruchten Bodenflächen als hochwertig anzusehen.

Die Versiegelung von Böden bedeutet nach fachlicher Einschätzung den vollständigen Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen. Weitere Bodenbelastungen mit unterschiedlichem Grad der Beeinträchtigungen sind Abgrabungen, Verdichtungen, Aufschüttungen, bauzeitliche Beeinträchtigungen.

Die zukünftig vorgesehene Nutzung bzw. der damit verbundene Eingriff in das Schutzgut Boden sowie der jeweilige Flächenanteil (abzüglich der außerhalb des Bebauungsplan gelegenen Ausgleichsflächen Autobahnausbau A8) stellt sich somit wie folgt dar:

Nutzung/Eingriff	Fläche in ha
Versiegelung und Verkehrsflächen	4,46 ha
Unversiegelte Grundstücksflächen	1,32 ha
Rückhaltebecken	0,39 ha
Extensiv genutzte Pferdeweide	2,79 ha
Summe	8,96 ha

Unter Anwendung des Entwurfs der Arbeitshilfe „Fachgerechte Bearbeitung des Schutzgutes Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz wurde der Eingriff bewertet und verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

Für einen Ausgleich dieses Eingriffs, wären danach grob überschlagen und beispielhaft aufgezählt folgende Maßnahmen notwendig:

- zur Kompensation aller drei beeinträchtigten Bodenfunktionen („Filter und Puffer“, „Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf“, „natürliche Ertragsfähigkeit“) folgende alternativen Maßnahmen:
 - Entsiegelung ca. 5,7 ha
 - Oberbodenauftrag ca. 40 cm ca. 8,5 ha
 - Tieflockerung stark verdichteter Böden ca. 8,5 ha

- für die Kompensation der Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“
 - Dachbegrünung ca. 17,0 ha
- für die Kompensation der Bodenfunktion „Filter und Puffer“
 - Kalkung von sauren Böden ca. 17,0 ha

Der Ausgleich für die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist für jede Funktion getrennt durchzuführen. Das würde bedeuten, dass die letztgenannten Beispiele beide durchgeführt werden müssten, da sie sich nur auf Einzelfunktionen beziehen. Auch dann wäre die Funktion „natürliche Ertragsfähigkeit“ noch nicht kompensiert.

Die Stadt verfügt jedoch nicht über entsprechende geeignete Flächen, um diesen Ausgleich erbringen zu können. Im Plangebiet selbst kann lediglich im Südwesten ein Wendeplatz und Teilabschnitte von landwirtschaftlichen Asphaltwegen, die innerhalb geplanter Grünflächen (Regenrückhaltebecken, Pferdeweide) liegen (1100 m²), entsiegelt und in Wiesenflächen umgestaltet werden. Ein geringer Ausgleich für den Eingriff in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird dadurch erreicht, dass für die Gebäude im Bebauungsplan Dachbegrünung festgeschrieben wird (ca. 1,3 ha). Ein weiterer Ausgleich ist mangels verfügbarer Flächen nicht möglich. Andere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht ersichtlich.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan bedarf es keiner förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung, da er unter die Übergangsvorschrift des § 25 Abs. 2 Ziff. 2 des Änderungsgesetzes zum UVPG vom 27.07.2001 fällt. Danach finden für ein bereits vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitetes Verfahren diejenigen Vorschriften Anwendung, die bis zum Inkrafttreten des Änderungsgesetzes gegolten haben. Unter diese Stichtagsregelung fällt der vorliegende Bebauungsplan aufgrund des bereits am 24.04.1997 gefassten Aufstellungsbeschlusses. Und danach war für einen Bebauungsplan der vorliegenden Art noch keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben.

6. Sozialverträglichkeit

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

- Zur Vermeidung monofunktionaler Gebiete werden hier nichtstörende Arbeitsstätten in Wohnortnähe angesiedelt.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca.	3,37 ha	36,20%
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	1,13 ha	12,14%
Ausgleichsflächen (davon Regenrückhaltebecken 0,39 ha)	ca.	3,18 ha	34,16%
Ausgleichsflächen Autobahnausbau A 8	ca.	0,35 ha	3,76%
Verkehrsgrün	ca.	0,42 ha	4,51%
Verkehrsflächen (Straßen, Parken, Wege)	ca.	0,86 ha	9,24%
Gesamt	ca.	9,31 ha	100,00%

7.2 Geplante Bebauung

Bruttogeschossfläche ca. 90.000 m²

7.3 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	9,31 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,25 ha	2,69%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	4,46 ha	47,91%

Hinweise:

- *In den Festsetzungen sind für Stellplätze wasserdurchlässige vorgeschrieben. Der Versiegelungsgrad reduziert sich dementsprechend.*
- *In den Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.*

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

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

9. Kosten (überschlägig)

9.1 Beitragsfähige Erschließungskosten²

Kanalisation, ca. 650 m Doppelrohrgraben	ca.	715.000	EUR
Erdbewegung und Freilegung	ca.	340.000	EUR
Regenrückhaltebecken (incl. Hydr. Gutachten)	ca.	250.000	EUR
Verkehrsflächen	ca.	540.000	EUR
Begrünung	ca.	64.000	EUR
Beleuchtung	ca.	24.000	EUR
Ausgleichsmaßnahmen	ca.	64.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	1.997.000	EUR
Rückersatz 90%	ca.	1.797.300	EUR
<hr/>			
Stadtanteil 10%	ca.	199.700	EUR

9.2 Sonstige Kosten zu Lasten der Stadt

Verkehrsflächen	ca.	35.000	EUR
Erdbewegungen und Freilegungen	ca.	8.000	EUR
Beleuchtung	ca.	15.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	58.000	EUR

9.3 Städtische Kosten insgesamt

Kosten Ziffer 9.1	ca.	199.700	EUR
Kosten Ziffer 9.2	ca.	58.000	EUR
<hr/>			
Gesamt	ca.	257.700	EUR

9.4 Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Die Investitionskosten für Wasser-, Gas- und Stromversorgung werden über Beiträge und Gebühren finanziert.

10. Finanzierung

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

Karlsruhe, 16. September 2005
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

² Rückersatz ist der Teil der Erschließungskosten gemäß Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen in Karlsruhe, der auf die durch die Anlagen erschlossenen Grundstücke verteilt wird und von den Eigentümern anteilig zu leisten ist.

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für 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.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. 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.

Die Entwässerungskanäle 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.

3. Regenwasser

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und dieses jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllter Zisterne ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

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 Plattenbelag 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.

Die vorhandenen Hangneigungen betragen 2,5 – 6,25 %. Unter Umständen ist mit Hangschichtenwasser zu rechnen. Genaue Aussagen sind nur durch ein geologisches Gutachten möglich.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und 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 und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. 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 Veränderung ist mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, abzustimmen.

5. Baumschutz / Baumpflanzungen

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.

Es wird empfohlen, auf das Anpflanzen von Nadelhölzern auf den Betriebsflächen zu verzichten. Sie passen nicht in die Landschaft und führen meist durch ihren schnellen Wuchs in absehbarer Zeit zu Problemen.

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. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. 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).

10. Liste geeigneter Baumarten auf Gewerbegrundstücken:

- Esche (*Fraxinus excelsior*),
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Traubeneiche (*Quercus petraea*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

11. Böschungen

Aus der erforderlichen Anpassung des natürlich anstehenden Geländes zu den Verkehrsflächen ergibt sich die Notwendigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Baugrundstücken.