



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

- Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans  
Der Kreuzungsbereich der Linkenheimer Landstraße und Neureuter Querallee ist als Ortszugang für Karlsruhe und Neureut gleichmäÙen von Bedeutung. Zudem ist dieser Bereich Teil des Gesamtgebietes um den Knotenpunkt der Linkenheimer Landstr. mit der Nordtangente, der durch die außerordentlich günstige Verkehrslage für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben besonders geeignet ist. Dies wird durch bereits vorhandene Betriebe und weitere Interessenten bestätigt und hat Aufnahme in die Flächennutzungsplanung der Stadt gefunden. Um diese mit dem Bau der Nordtangente beschleunigte Entwicklung zu steuern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.  
Parallel hierzu wird vom Regierungspräsidium die Planfeststellung für die L. 605 (Linkenheimer Landstr.) betrieben, die die verkehrliche Ausbildung des Knotenbereichs regelt.
- Bestehende Rechtsverhältnisse  
Für das Planungsgebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bauleitpläne.  
Für die an den Bereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen gelten folgende Bebauungspläne: Nr. 468, 483, 484.
- Geplante Nutzung  
Aufgrund der Lärmbelastung durch die Linkenheimer Landstr. einerseits und der Standortgünst durch die verkehrliche Erschließung andererseits soll der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dabei sollen bevorzugt Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.  
Im nordwestlichen, unmittelbar an das Baugebiet Blankenlocher Weg angrenzenden Bereich sind Wohnungen für Betriebsangehörige in zweigeschossiger Bauweise vorgesehen.  
Der Straßenraum der Linkenheimer Landstr. (L. 605) soll durch einen beidseitigen Baumstreifen aufgewertet werden, der bis über den Kreuzungsbereich mit der Nordtangente vorgesehen ist.
- Umweltschutz  
Wegen des geringen Abstandes der Wohnbebauung von den Gewerbeflächen wird die Nutzungsart für Teile des Gewerbegebietes eingeschränkt.  
Die in Ziffer 1.3.c der "Schriftlichen Festsetzungen" genannten Immissionsgrenzwerte basieren auf der Vornorm DIN 18005, wobei die Werte aufgrund der besonderen Verhältnisse um bis zu 10 dB(A) erhöht wurden. Im übrigen entspricht der festgesetzte Wert auch dem neueren Entwurf zur DIN 18005 vom April 1976.

- Öffentlicher Nahverkehr  
Das Planungsgebiet ist durch überörtliche Buslinien über die Linkenheimer Landstr. und die Kirchfeldsiedlung erschlossen.
- Straßen und Wegenetz  
Die überörtliche Erschließung erfolgt durch die L. 605 (Linkenheimer Landstraße).  
Der nordwestliche Bereich wird über die anbaufähige Neureuter Querallee und von dort über die aus dem Baugebiet Blankenlocher Weg verlängerte Spöcker Str. erschlossen.  
Der südöstliche Bereich ist unmittelbar über die Straße An der Trift erschlossen, sowie durch eine geplante Erschließung in Verlängerung der Zehntwaldstraße.  
Linkenheimer Landstr., Neureuter Querallee und Spöcker Str. sind beidseitig mit Geh- und Radwegen geplant, in der Straße An der Trift wird der Radfahrer in der Fahrbahn mitgeführt.  
Am Kiefernweg ist im Rahmen der Planfeststellung für die Linkenheimer Landstr. eine Fuß- und Radwegüberführung von der Kirchfeldsiedlung zum Baugebiet Blankenlocher Weg und weiter nach Alt-Neureut vorzusehen.
- Ruhender Verkehr  
Die Parkierung erfolgt durch ebenerdige Garagen oder offene Stellplätze, die zu begrünen sind, auf eigenem Grundstück.  
Öffentliche Stellplätze sind entlang der Spöcker Str. und der Straße An der Trift als Längsparkierung ausgewiesen.
- Ver- und Entsorgung  
In der Straße An der Trift und in der Linkenheimer Landstr. nördlich der Kreuzung mit der Neureuter Querallee ist ein Regenwasserkanal, auf Flurstück Neureut 614/5 und 614/6 sowie parallel zur Spöcker Str. ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Kanäle ist begrenzt.
- Baubestand  
Im nordwestlichen Bereich bestehen Betriebsgebäude, Garagen und Wohnungen der Bad. Neuesten Nachrichten. An die Straße An der Trift grenzen nördöstlich überwiegend zweigeschossige Wohnbauten an.
- Sozialplan  
Ein Sozialplan für diesen Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich die beabsichtigten Maßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 13 a Abs. 1 BBauG).

- Größe des Planungsgebietes  
Die gesamte festzustellende Fläche des Bebauungsplans beträgt ca. 7 ha.
- Bodenordnung  
Ca. 1,5 ha sind klein parzelliert im Eigentum von mehreren Privatgrundbesitzern. Eine Bodenordnung ist voraussichtlich nur durch Erwerb dieser kleinparzellierten Flächen möglich. Eine Bodenordnung nach dem Bundesbaugesetz ist nicht durchführbar.
- Kosten überschlägig  
a) Erschließungskosten nach dem BBauG für verlängerte Spöcker Str., An der Trift und verl. Zehntwaldstraße  
Fahrbahn einschl. Fahrbahnerweiterung 149.200,-- DM  
Bordsteine 32.900,-- DM  
Beleuchtung 16.000,-- DM  
Gehweg 71.400,-- DM  
Radweg 16.000,-- DM  
Parkfläche 13.800,-- DM  
Grünanlage 42.100,-- DM  
Erdbewegung 52.000,-- DM  
393.400,-- DM  
Hiervon 10 % Stadtanteil 39.300,-- DM  
b) Andere Erschließungskosten  
Vorflutkanal ca. 600 m, gleichzeitig Vorleistung zur Erschließung des Geländes westlich der Spöcker Str. und südlich der Neureuter Querallee 480.000,-- DM  
Kanalisation innerhalb des Baugebietes, ohne in a) enthaltene Kosten (126.000 DM + 50.000 DM) 76.000,-- DM  
Entschädigung für Baumpflanzung 12.000,-- DM  
568.000,-- DM  
Stadt, Kosten a) + b) 607.300,-- DM  
c) Finanzierung der Erschließung  
Soweit die oben bezeichneten Maßnahmen zu Ausgaben in den Haushaltsjahren 1980 bis 1982 führen, sind diese in den Haushalten veranschlagt bzw. zur Veranschlagung vorgemerkt. Die später anfallenden Kosten sind zur Einplanung in den Haushalten der Folgejahre vorgesehen. Die Aufwendungen - ausgenommen die Kosten der Stadtentwässerung - sind auf die Investitionsrate des Ortsteils Neureut anzurechnen.

- Schriftliche Festsetzungen:
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO vom 26. 11. 1968  
1.1. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - sind zulässig.  
1.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baubereiche nicht zugelassen.  
1.2.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig, auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand.  
1.3. Eingeschränktes Gewerbegebiet  
Es dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, durch die in den benachbarten Wohngebieten keine störenden Immissionen verursacht werden, wie  
a) Freisetzung von Hitze, Staub, Ruß, Rauch, Dampf und Geruchsstoffen  
b) Erzeugung von Erschütterungen  
c) Erzeugung von Lärm  
Am Rande des benachbarten "Allgemeinen Wohngebietes" u. "Reinen Wohngebietes" darf der durch die Betriebe erzeugte Schall tagsüber nicht mehr als 55 dB(A) und nachts nicht mehr als 45 dB(A) betragen.  
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)  
1.4. Garagen oder ihre Baumasse werden auf die zulässige Baumasse sowie auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet (§ 21 a Abs. 1 und 3 BauNVO).  
1.5. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) zulässig. Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bei einem Abstand von mind. 5 m gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)  
1.5.1 Baumstandorte im Bebauungsplan sind in etwa einzuhalten. Entlang der Linkenheimer Landstr. sind mind. 2 versetzte Baumreihen aus großkronigen Laubbäumen (Spitzahorn) im Abstand 5 x 15 m anzupflanzen. Im Kreuzungsbereich der Linkenheimer Landstr. mit der Neureuter Querallee sind die Eckgrundstücke mit einer quadratischen Baumgruppe, wie im Plan dargestellt, zu bepflanzen.  
1.5.2 Bäume, die auf Privatgrundstücken vorgesehen sind, sind vom Besitzer der Grundstücke zu pflanzen, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.
- Baulinie und Baugrenze (§ 23 BauNVO)  
1.7.1 Ein Zurücktreten von Bautellen hinter die Baulinie um höchstens 2 m ist zulässig.  
1.7.2 Ein Vortreten von Treppenhäusern und Aufzugsanlagen sowie untergeordneten Bautellen vor die Baugrenze oder Baulinie um max. 2 m ist zulässig.  
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO örtliche Bauvorschrift)  
2.1.1 Maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachgesims) = 20 m  
2.1.2 Im zurückgesetzten Bereich des obersten Geschosses sind Pergolen u.ä. untergeordnete Bauteile bis zur Außenkante des darunter liegenden Geschosses zulässig.
- Stellplätze  
2.2.1 Offene Stellplätze sind mit Bäumen in einem max. Abstand von 15 x 15 m zu begrünen.  
2.2.2 Sofern offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, sind sie mit einer mind. 3 m breiten und 1,50 m hohen Pflanzzone mit Sträuchern und Gehölzen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen abzusichern.
- Einfriedigungen  
2.3.1 Einfriedigungen sind durch Hecken oder Pflanzbereiche, Holz- oder Metallzäune bis max. 1,60 m Höhe vorzunehmen. Maschendrahtzäune sind nicht zulässig.  
2.3.2 Sofern die Einfriedigung auf oder hinter einer Baugrenze oder Baulinie gelegt wird, sind auch Mauern bis max. 1,60 m Höhe zulässig.

Hinweise:

- Müllentsorgung  
Für die Müllentsorgung sind 240 l - Großmülltonnen oder 1.100 l - Müllgroßbehälter zu verwenden.  
Die Müllbehälter sind am Abholtag an befahrbaren Straße am Gehwegrand bereitzustellen (Müllabfuhrsatzung).
- Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil 1 vom 20.09.1977, Nr. 63 Seite 1764).

**Zeichenerklärung:**

GE	Gewerbegebiet
GE1	Eingeschränktes Gewerbegebiet (vergleiche 1.3)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3500	Mindestgröße der Baugrundstücke (qm)
0.5	Grundflächenzahl
0.8	Geschöflächenzahl
g	Geschlossene Bauweise
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Fahrbahn
---	Geh- und Radweg
---	Öffentliche Grünfläche Verkehrsgrün
□	Öffentlicher Parkplatz
●	Pflanzgebot großkroniger Bäume
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# BEBAUUNGSPLAN LINKENHEIMER LANDSTR.- NEUREUTER QUERALLEE

M. 1:1000

Nr. 13-24/0218/162  
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
Karlsruhe, den 23.01.1981  
Regierungspräsidium  
Karlsruhe  
im Auftrag  
des: Jura

KARLSRUHE DEN 14.11. 1977

DER OBERBÜRGERMEISTER :  
Stadtsyndikus

Geändert: 28.03.78 / 19.05.78 / 7.09.79 / 19.3.80

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1 BBauG) am 12.05.77

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß) am 23.05.1978 u. am 20.05.1980

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 19.06.1978 bis 19.07.1978 vom 09.06.1980 bis 09.07.1980

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 21.10.1980

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/162... am 23.01.1981

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5 Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung am 06.02.1981

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n. F.) ab 06.02.1981

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster überein. Hiervon abweichende Grenzen laut Grundbuchstand sind besonders dargestellt.

Vermessungs- und Liegenschaftsamt Karlsruhe, den 4.04.1978

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 21.10.1980 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 06.02.1981 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe  
Stadtsyndikus  
Schmidt