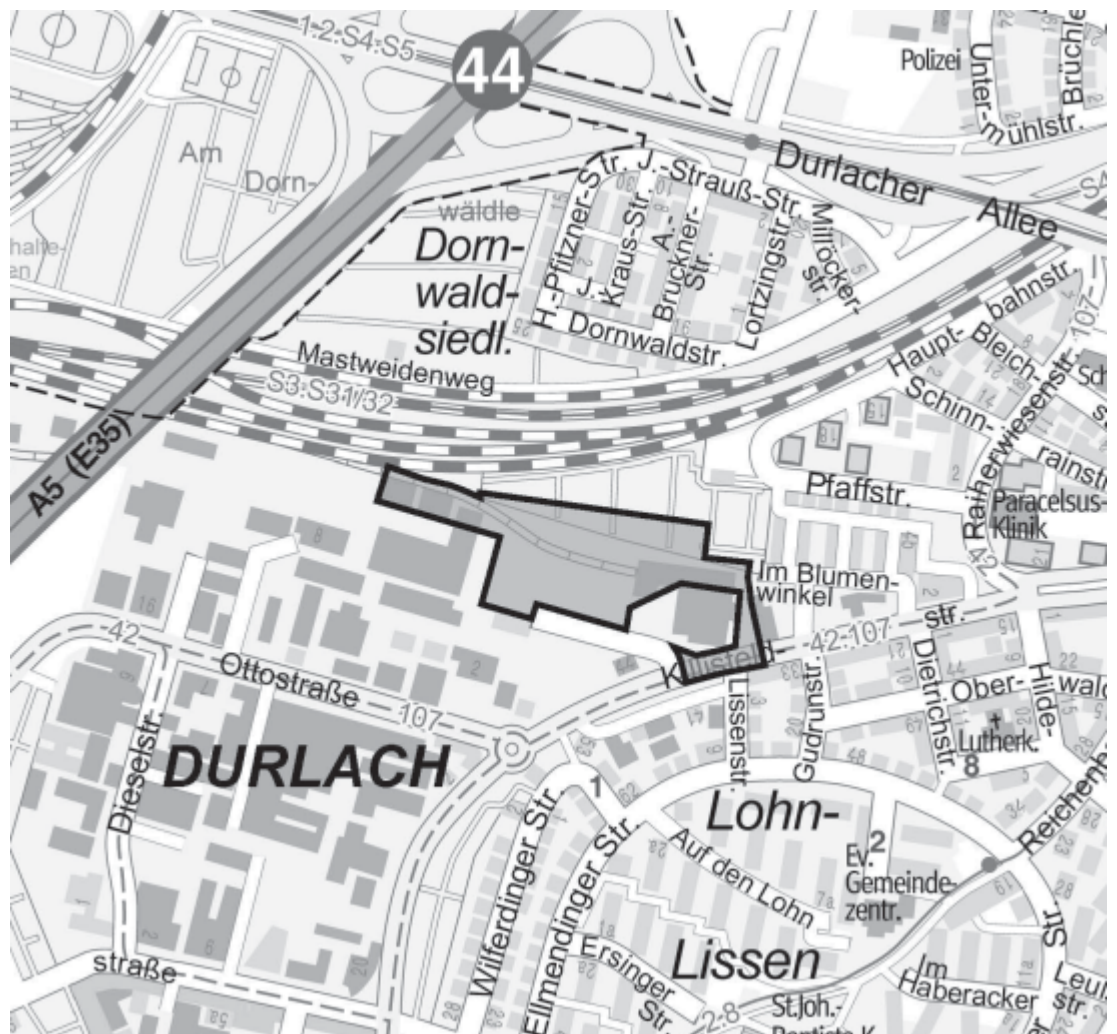


# Bebauungsplan Killisfeldstraße 40 - 42



Textliche Teile  
Begründung und Hinweise



## **Verfahrensvermerke / Ausfertigung**

Aufstellungsbeschluss gemäß  
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 24.01.2012

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

am 24.01.2012

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

vom 20.02.2012 bis 19.03.2012

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

am 24.07.2012

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

Karlsruhe, 24.08.2012

Heinz Fenrich  
Oberbürgermeister

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

am 14.09.2012

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

ab 14.09.2012

**Bebauungsplan  
„Killisfeldstraße 40 - 42“  
Karlsruhe - Durlach**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
und örtliche Bauvorschriften**

---

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
1.	Art der baulichen Nutzung .....	3
2.	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.	Bauweise - -Abweichende Bauweise .....	4
4.	Nebenanlagen .....	4
5.	Pflanzgebote und Pflanzehaltung .....	4
6.	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen ) .....	5
7.	Dächer mit Albedomanagement .....	5
<b>II.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>6</b>
1.	Werbeanlagen .....	6
2.	Abfallbehälterstandplätze .....	6
<b>III.</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>6</b>

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) 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 10.11.2009 (GBl. S. 615).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, wobei Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich die nachfolgend unter den Nummern 1 bis 5 aufgeführten Waren oder Warengruppen anbieten und von ihnen keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können:

1. Möbel
2. Teppiche, Fußbodenbeläge
3. Gartenbedarf, Gartenpflanzen, zoologischer Bedarf
4. Baustoffe, Bauelemente
5. Fahrzeuge, Boot, Zubehör

Einzelhandel mit anderen als unter den Nummern 1 bis 5 bezeichneten Warengruppen ist unzulässig

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Büroleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden (s. Begründung Ziff. 4.8)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Als Wandhöhe gilt das Maß der Hinterkante des erschließenden, öffentlichen Gehwegs (Erschließungsstraße) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird in der jeweiligen Gebäudemitte gemessen.

## **3. Bauweise - -Abweichende Bauweise**

Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

## **4. Nebenanlagen**

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen zu Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzerhaltung) sowie in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahmen) sind Nebenanlagen unzulässig

## **5. Pflanzgebote und Pflanzerhaltung**

### **Pflanzung von Einzelbäumen**

Je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Größe der Baumscheiben hat mind. 6 m<sup>2</sup> zu betragen. Als Baumarten sind Eschen und Linden zu verwenden (3 xv 14 - 16 cm).

### **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Auf der im zeichnerischen Teil mit „Pflanzerhalt“ festgesetzten Fläche ist der vorhandene Grünbestand (markante Einzelbäume sowie die Bäume und Sträucher des Sukzessionswaldes) zu erhalten und zu pflegen. Während der Bauphase sind gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 Schutzvorkehrungen zum Erhalt bestehender Bäume zu treffen (Stamm- und Wurzelschutz, Aufastung). Sollten Bäume mit Erhaltungsgebot abgängig werden, sind sie durch Eschen oder Ahorn (3 xv 14 - 16) zu ersetzen.

## **6. Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen )**

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Oberboden und Schotter abzuschieben.

Auf diesen Flächen sind sodann folgende Maßnahmen durchzuführen:

### **Anlage eines Teiches**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein ca. 20 m<sup>2</sup> großer, flacher (bis ca. 0.80m tiefen) Teich herzustellen.

### **Entwicklung Ruderalvegetation trocken-warmer Standorte**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> als Biotoptyp „Ruderalflur trocken-warmer Standorte“ zu entwickeln. Hierzu sind Schotterflächen mit geringem Feinerdeanteil anzulegen und der Sukzession zu überlassen.

### **Anlage von Gebüsch trocken-warmer Standorten**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> als Biotoptyp „Gebüsch trocken-warmer Standorte“ anzulegen. Dazu sind Sträucher trocken-warmer Standorte (Schlehe, Sanddorn, Liguster, Hartriegel) anzupflanzen.

### **Anlage eines Stein-Totholz-Riegels**

Entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil ist ein Stein-Totholz-Riegel aus Schotter, Oberboden, Sand, Flußbausteinen und Totholz herzustellen. Hierzu ist der Oberboden bzw. Schotterkörper abzuschieben und zu einem flachen Erdwall aufzuschütten, wobei eine südliche Exposition einzuhalten ist. Der Steinriegel ist als ein ca. 1.00m hoher, 2.00 - 4.00 m breiter und ca. 40.00 m langer, dammartiger Bau zu errichten mit einer Grundfläche von ca. 80 m<sup>2</sup>.

Die durchgeführten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

## **7. Dächer mit Albedomanagement**

Flachdächern sind mit Materialien zu beschichten, die eine hohe Rückstreuung im kurzwelligen Bereich aufweisen (sog. Albedomanagement zur Reduzierung der Aufheizung durch Reflektion einfallender Strahlung). Dabei darf ein Reflektionsfaktor von 0,7 nicht unterschritten werden.

Flachdächer ohne eine solche Beschichtung sind zu begrünen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. 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 m<sup>2</sup>.

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

### **2. Abfallbehälterstandplätze**

Abfallbehälterstandplätze 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.

## **III. Sonstige Festsetzungen**

### **(Planungsrechtliche und baurechtliche Regelungen)**

Die Bebauungspläne Nr. 330, „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ vom 20.01.1967, Nr. 330 b „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße - Änderung“, vom 23.07.1999 und Nr. 745 „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ vom 30.08.2002 werden in den Teilbereichen aufgehoben, die durch diesen Bebauungsplan neu geregelt werden.

Karlsruhe, 14.07.2011  
Fassung vom 01.06.2012  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

**Bebauungsplan**  
**„Killisfeldstraße 40 - 42“**  
**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>5</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Belastungen	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>6</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Erschließung	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.3	Ruhender Verkehr	7
4.3.4	Geh- und Radwege	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung - Werbeanlagen	8
4.5	Pflanzgebote und Pflanzehaltung	8
4.6.	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen )	8
4.7	Dächer mit Albedomanagement	9
4.8	Schallschutz	9
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Sozialverträglichkeit / Sozialplan</b>	<b>10</b>
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung	10
6.2	Sozialplan	10
<b>7.</b>	<b>Statistik</b>	<b>10</b>
7.1	Flächenbilanz	10
7.2	Geplante Bebauung	10
7.3	Bodenversiegelung	10
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten (überschlägig)</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Finanzierung</b>	<b>11</b>

---

<b>B.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>12</b>
1.	Versorgung und Entsorgung .....	12
2.	Entwässerung .....	12
3.	Archäologische Funde, Kleindenkmale .....	12
4.	Baumschutz .....	12
5.	Altlasten .....	13
6.	Erdaushub / Auffüllungen .....	13
7.	Private Leitungen .....	13
8.	Barrierefreies Bauen .....	13
9.	Erneuerbare Energien .....	13
10.	Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH .....	13

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

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Das Plangebiet liegt an einem nördlich der Killisfeldstraße (auf Höhe der AGIP - Tankstelle) abzweigenden Straßenstich und umfasst Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Ottostraße“.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans „Nördlich der Ottostraße“ folgt innerhalb des Plangebiets einem historisch begründeten Verlauf, der heute weder den aktuellen Grundstücksgegebenheiten, noch den betrieblichen Anforderungen der ansässigen Firmen entspricht, da sich die tatsächliche Flächenbeanspruchung zum Teil über die nördliche Abgrenzung hinaus entwickelt hat.

Die Gewerbeflächen schließen heute im nordöstlichen und östlichen Abschnitt des Plangebiets an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ an, während sie im Norden bis zu einer Grünfläche südlich der vorhandenen Kleingartenanlage reichen. Diese Kleingartenanlage ist Bestandteil des Bebauungsplans „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“.

Ziel der Planung ist es, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zwischen den beiden o.a. Bebauungsplänen befindlichen Flächen zu sichern. Die Chance hierfür ergibt sich durch die Entwidmung der Planflächen von bahnbetrieblichen Zwecken.

Da sich die im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung über die Areale zweier Grundstückseigentümer erstreckt - Aurelis Asset GmbH und Fa. Dr. Wilmar Schwabe - kann auch dem gemeinsam erklärten Ziel beider Betriebe, durch den gegenseitigen Tausch von Grundstücksteilflächen verbesserte Parzellen-Zuschnitte herbei zu führen, entsprochen werden.

Im südöstlichen Abschnitt des Plangebiets wird der Bebauungsplan „Nördlich der Ottostraße“ geändert, um den geplanten Ausbau der Killisfeldstraße, der im angrenzenden Bebauungsplan „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ bereits dimensioniert und festgesetzt worden ist, auch im Abschnitt des vorliegenden Plangebiets bauplanungsrechtlich zu sichern.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 im südlichen Teil als bestehende, gewerbliche Baufläche und im östlichen Teil als bestehende, gemischte Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. kann nach § 13a BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 330, „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße“ vom 20.01.1967, Nr. 330 b „Killisfeldstraße nördlich der Ottostraße - Änderung“, vom 23.07.1999 und Nr. 745 „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ vom 30.08.2002. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3.3 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe - Durlach, nördlich der Killisfeldstraße, im Anschluss an die dort vorhandenen Gewerbeflächen. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

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

Die naturräumlichen Gegebenheiten, die Bodenbeschaffenheit und den Artenschutz wurden in einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung erhoben. (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz, ILN Bühl, 07.11.2011). Von einer möglichen Bebauung betroffen sind überwiegend versiegelte oder teilversiegelte Flächen (Gebäude, völlig versiegelte Straße oder Platz, unbefestigter Platz, Lagerplatz), welche keine bzw. nur eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben. In einer Größenordnung von ca. 6.900 m<sup>2</sup> ist ein Gartengebiet mit Zierrasen, Gartenflächen, Teichen, Gartenhäusern und versiegelten Teilflächen überbaubar (zum Schutzgut Boden: Teilflächen sind versiegelt, Böden der Siedlungsflächen). Die Bedeutung der Lebensräume für verschiedene Tiergruppen und Pflanzenarten ist insgesamt als gering einzustufen. Nur kleine Teilbereiche mit Schotterflächen und Ruderalflächen trocken-warmer Standorte sowie die Gehölzstrukturen in Verbindung mit blütenreichen Säumen sind aus faunistischer Sicht als hochwertig anzusehen, hier kommen streng und besonders geschützte Tierarten (Mauereidechse, Zauneidechse, Wechselkröte, Ringelnatter, Blüthgens Schmalbiene [RL 2]) vor.

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

Bei den vorhandenen Gewerbenutzungen handelt es sich um Betriebsgebäude einer Getränke-logistik sowie um Lagerflächen eines WC-Anlagen- Vermietungsbetriebs. Die Flächen, die im östlichen Abschnitt überplant werden, sind ungenutzt (bis vor Kurzem war hier eine Autovermietung ansässig).

Die Verkehrserschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird auch künftig über den bestehenden, nördlich der Killisfeldstraße abzweigenden Straßenstich erfolgen. ÖPNV – Bushaltestellen befinden sich in an der Killisfeld- und Ottostraße.

##### **Stromversorgung**

Die vorhandenen Gebäude aus dem Niederspannungsnetz versorgt. Im weiteren Verlauf der Killisfeldstraße (Stichstraße) gibt es zurzeit kein Stromnetz. Eine Erschließung kann nur aus der öffentlichen Straße bzw. dem angrenzenden Gehweg erfolgen.

##### **Gas- und Wasserversorgung**

Die leitungsgebundene Versorgung der überplanten Flächen kann über private Leitungen der ansässigen Firmen erfolgen. Sofern dies - vorbehaltlich weiterer Prüfung - möglich ist, kann das Plangebiet auch von der vorhandenen Stichstraße aus versorgt werden.

## **Denkmalschutz**

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Umfeld des Planungsgebiets folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Killisfeldstraße 42, 42 b, Ottostraße 4a, 6, Eisenbahnausbesserungswerk (Sachgesamtheit)

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Gewerbeflächen sind im Eigentum der Aurelis Asset GmbH, Eschborn, und der Fa. Dr. Willmar Schwabe, Karlsruhe-Durlach.

### **3.5 Belastungen**

Im Hinblick auf die Altlastenrelevanz der betroffenen Grundstücke liegen dem Umwelt- und Arbeitsschutz keine Informationen vor. Außerhalb des Geltungsbereichs sind im Umfeld des Planungsgebiets folgende 3 Standorte bekannt: Objekt Nr. 01259 (AS Eisenbahnausbesserungswerk Killisfeldstraße), Objekt Nr. 00791 (AS Eisenhandlung Griebel) und Objekt Nr. 01610 (AS Güterbahnhof Durlach). Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallendes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten. Gegebenenfalls werden dann technische Untersuchungen in der Fläche bzw. die Erstellung eines Aushub-, und Entsorgungskonzeptes erforderlich. In Abhängigkeit der Detailplanung sind noch Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch durchzuführen. Eventuell ist ein Bodenaustausch erforderlich.

Das Gebiet ist durch Straßen - und Schienenverkehrslärm vorbelastet.

Der Straßenverkehrslärm liegt im Bereich von 60 bis 65 dB(A) tags bzw. 55 bis 60 dB(A) nachts und der Schienenverkehrslärm zwischen 55 und 60 dB(A) tags bzw. nachts.

## **4. Planungskonzept**

Der Geltungsbereich umfasst bisher unbeplante Flächen und schließt auch den vorhandenen Grünbestand südlich der Kleingartenanlage ein, der mit einem Erhaltungsgebot gesichert und über Pflanzgebote ergänzt wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Ottostraße“ werden auf das Plangebiet übertragen. Damit erfolgt eine Fortschreibung der städtebaulichen Parameter hinsichtlich der Art der Nutzung, der Ausnutzbarkeit von Grundstücksflächen und in Bezug auf die im Baugebiet zulässigen Gebäudekubaturen, wodurch auch die Planungssicherheit der ansässigen Betriebe erhöht wird.

Die Baugrenzen werden in denjenigen Bereichen, wo vorhandene gewerbliche Flächen des Bebauungsplans „Nördlich der Ottostraße“ direkt anschließen, jeweils bis zur Grenze des Geltungsbereichs geführt und sichern so ein flexibel und großzügig nutzbares, zusammenhängendes, Bebauungsplan - übergreifendes Baufeld.

Schließlich erfolgt eine Teil-Überplanung des Bebauungsplans „Pfaff-, Raiherwiesen-, Killisfeldstraße“ im östlichen Abschnitt des Plangebiets, wo eine in diesem Bebauungsplan bereits vorgesehene Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Kleingartenanlage und Killisfeldstraße mit einem geringfügig veränderten Verlauf festgesetzt wird. Diese Anpassung wird im Zusammenhang mit

dem geplanten Ausbau der Killisfeldstraße erforderlich. Durch den Verschwenk entstehen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans zusätzliche Gewerbeflächen. Dafür gehen Flächen zugunsten der Killisfeldstraße verloren.

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind weitgehend unverändert aus dem Bebauungsplan „Nördlich der Ottostraße“ übernommen worden, um auch in Bezug auf die zulässige Nutzungsspektrum Kontinuität und Planungssicherheit zu gewährleisten. Ergänzt wurde die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten. Damit sollen einer negativen Image- Veränderung des Gewerbegebiets (trading-down-Effekt) vorgebeugt und der bestehende Gebietscharakter erhalten werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ = 0,6, GFZ = 1,6 und Zahl der Vollgeschosse = III) haben sich im Bestandsgebiet „Nördlich der Ottostraße“ bewährt und werden daher zur Fortführung des vorhandenen städtebaulich- gestalterischen Gebietscharakters aus dem Bebauungsplan auf das Plangebiet übertragen. Vor diesem Hintergrund verbleibt auch die Grundflächenzahl GRZ bei dem gegenüber den Höchstgrenzen der BauNVO (GRZ = max. 0,8) geringeren Wert von 0,6.

Die bisher im Bestandsgebiet „Nördlich der Ottostraße“ bereits geltende, maximal zulässige 3-Geschossigkeit wird beibehalten und mit dem Zusatz einer maximal zulässigen Wandhöhe von 13,50 m ergänzt. Dies entspricht dem bisherigen Planungsziel, weil auf Grundlage der bisher geltenden Regelungen von einer Geschoßhöhe von 4,50 m auszugehen war. Dies ergibt bei 3 Geschossen die nun als Klarstellung ergänzte max. Wandhöhe von 13,50 m.

#### **4.3 Erschließung**

Erschließungstechnische Belange werden nur im Zusammenhang mit dem künftig im Teilbereich des Plangebiets bauplanungsrechtlich gesicherten Ausbaus der Killisfeldstraße und im Hinblick auf die geplante Wegeverbindung am Ostrand des Geltungsbereichs berührt. Ansonsten sind alle Grundstücke des Plangebiets erschlossen.

##### **4.3.1 ÖPNV**

Die ÖPNV – Anbindung des Plangebiets bleibt unverändert.

##### **4.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Mit dem geplanten Ausbau der Killisfeldstraße wird die Erreichbarkeit des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr verbessert.

##### **4.3.3 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr werden im Plangebiet nach erfolgtem Ausbau der Killisfeldstraße vier neue öffentliche Parkplätze entstehen (siehe Darstellung im zeichnerischen Teil).

#### **4.3.4 Geh- und Radwege**

Die festgesetzten Geh- und Radwegeflächen binden an das bestehende Wegenetz an, leisten ihren Beitrag zur verbesserten Durchgängigkeit entlang der Killisfeldstraße und gewährleisten die Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Killisfeldstraße und Kleingartenanlage.

#### **4.3.5 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgung erfolgen wie bisher über die vorhandenen Netzsysteme. Das Plangebiet liegt im Bereich der Kinzig-Murg-Niederung. Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind nicht günstig. Von einer gezielten Niederschlagswasserversickerung wird deshalb abgesehen.

Das Gebiet kann entwässerungstechnisch über den vorhandenen Kanal in der Stichstraße erschlossen werden. Allerdings reicht dessen Kapazität noch nicht aus, weshalb private Rückhaltesysteme erforderlich werden, die den Zufluss des Oberflächenwassers in das Kanalnetz auf 75 l/s drosseln. Erst mit dem geplanten Ausbau der Killisfeldstraße wird die bestehende Kanalisation aufdimensioniert.

Der maximale Grundwasserstand im Planungsbereich ist mit 113,80m + NN anzunehmen. Aufgrund von vorhandenen Grundwasserabsenkungen kann dieser Wert künftig ansteigen.

#### **4.4 Gestaltung - Werbeanlagen**

Zur Vermeidung einer schädlichen Umweltbeeinflussung durch die Lichtemissionen bestimmter Werbeanlagen wird eine Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches ausgeschlossen. Die weiteren Vorschriften entsprechen dem städtischen Standard für Gewerbegebiete.

#### **4.5 Pflanzgebote und Pflanzehaltung**

Zur Sicherung einer angemessenen Gebietseingrünung ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (3,15 ha Grundstücksfläche entspricht 32 Bäumen). Auf diese Zahl können vorhandene Bäume angerechnet werden.

Bei dem Grünbestand, welcher im Plangebiet auf der mit „Pflanzehaltung“ festgesetzten Fläche vorhanden ist, handelt es sich um markante Einzelbäume sowie um Bäume und Sträucher eines Sukzessionswaldes. Dieser Grünbestand ist erhaltenswert und kann als Bestand zur Durchgrünung des Gebiets beitragen.

#### **4.6. Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen )**

Der Bericht zur naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung (Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz - ILN - Bühl) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Die Aufstellung des Bebauungsplan Killisfeldstraße 40-42“ macht aus Gründen des Artenschutzes die Umsetzung von CEF- Maßnahmen (vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) notwendig.

- Bei den CEF- Maßnahmen wird es sich um die vorgezogene Neuanlage bzw. Freistellung von Lebensräumen für Reptilien, Wildbienen und Vögeln sowie um die Anlage eines Teiches und um die Entsiegelung versiegelter Flächen mit Anlage von Ruderalvegetation handeln.
- Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Erholung und Landschaftsbild sind durch die geplanten Maßnahmen nicht in erheblichem Maße betroffen.

Auf Grundlage des o.a. Berichts und entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil sind die in den planungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionsfähigkeit (CEF) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durchzuführen.

Die Maßnahmen dienen der Sicherung einer dauerhaften ökologischen Funktionsfähigkeit insbesondere als Fortpflanzungsstätte der Wechsel- und Kreuzkröte sowie der Aufwertung vorhandener- und Entwicklung zusätzlicher Lebensräume für Zaun- und Mauereidechsen.

#### **4.7 Dächer mit Albedomanagement**

Als Beitrag zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation wird festgesetzt, dass auf den Dächern der neu zu errichtenden Gebäude ein sog. Albedomanagement stattzufinden hat. Hierzu ist auf die Gebäudedächer eine helle, reflektierende Folie aufzubringen, welche eine Rückstrahlung der Sonneneinstrahlung bewirkt. Um die Effektivität des Albedomanagement zu sichern, wird festgelegt, dass dabei ein Reflektionsfaktor von 0,7 nicht unterschritten werden darf. Dieser Faktor liegt höher als z.B. bei einer hellen Sand - Kies - Schüttung, wie sie bei Dachbegrünungsmaßnahmen verwendet wird.

#### **4.8 Schallschutz**

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 55 dB(A) nachts sind im Nahbereich zur Bahnlinie überschritten. Für Schutzwürdige Wohn- und Schlafräume z. B. in Betriebswohnungen, die näher als ca. 140 m zur Bahn orientiert sind, müssen deshalb passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Für zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer), muss durch Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Da solche schützenswürdigen Nutzungen im Plangebiet lediglich als Ausnahme zulässig sind und es ungewiss ist, ob eine solche Nutzung dort überhaupt realisiert wird, kann von der Errichtung eines aktiven Lärmschutzes abgesehen werden.

### **5. Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## **6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan**

### **6.1 Sozialverträglichkeit der Planung**

Aufgrund der Besonderheit der vorliegenden Planungsaufgabe sind im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit keine besonderen Aspekte zu berücksichtigen.

### **6.2 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.

## **7. Statistik**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	ca.	3,15 ha	95,45%
Verkehrsflächen	ca.	0,15 ha	4,55%
Gesamt	ca.	3,30 ha	100,00%

### **7.2 Geplante Bebauung**

Maximal zulässige Bruttogeschoßfläche = ca. 50.400 m<sup>2</sup>.

### **7.3 Bodenversiegelung<sup>1</sup>**

Gesamtfläche	ca.	3,3 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	1,99 ha	60,30%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	2,67 ha	80,91%

## **8. Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

## **9. Kosten (überschlägig)**

Der Ausbau der Killisfeldstraße wird hier nur in einem kleinen Segment planungsrechtlich gesichert. Die Kosten hierfür werden für die Gesamtplanung ermittelt und dem Gemeinderat vorgestellt. Angeführt werden hier deshalb nur die Grunderwerbskosten für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Kosten für den neu zu bauenden Geh- und Radweg.

### **Kosten zu Lasten der Stadt**

<sup>1</sup> 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.

Grunderwerb	ca.	127.000	EUR
Herstellung Geh- und Radweg	ca.	80.000	EUR
Gesamt	ca.	207.000	EUR

#### **10. Finanzierung**

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

Karlsruhe, 14.07.2011  
Fassung vom 01.06.2012  
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

## **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 begrünenden 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. Archäologische Funde, Kleindenkmale**

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 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 Regierungspräsidium 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 Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen.

### **4. 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.

**5. 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, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

**6. 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.

**7. Private Leitungen**

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

**8. 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).

**9. Erneuerbare Energien**

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

**10. Hinweise der DB (Deutsche Bahn) Services Immobilien GmbH**

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegenüber der DB AG aufgrund von Schäden durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb sind ausgeschlossen.