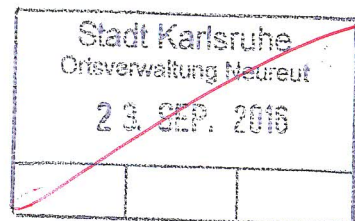


VOLKSWOHNUNG GmbH  
Postfach 11 14 61 • 76064 Karlsruhe

Stadt Karlsruhe  
Ortsverwaltung Neureut  
Herrn Ortsvorsteher  
Jürgen Stober  
Neureuter Hauptstraße 256-258  
76149 Karlsruhe



Die Geschäftsführung

Karlsruhe, 22.09.2016

**Anfrage zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Kirchfeld-Nord“  
Stellungnahme zur Anfrage der SPD-Ortschaftsratsfraktion Neureut vom 13.09.2016**

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Stober,

auf die Anfrage der SPD-Ortschaftsratsfraktion Neureut zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Kirchfeld-Nord“ vom 13.09.2016 nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zu 1. In den verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, Karlsruhe-Neureut sind laut Punkt D.1.1 im gesamten Gewerbegebiet die Nutzungen nur mit Einschränkung zulässig, deren Emissionen durch Staub, Geruch, Abgase Rauch und Ruß in dem benachbarten Mischgebiet und Wohngebiet zu keinen wesentlichen Störungen des Wohnens führen und die flächenbezogenen Schalleistungspegel gemäß Lärmschutzplan einhalten. Insbesondere ist ein Lärmschutzplan Anlage des Bebauungsplans, der den einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet beinhaltet. Für die Gewerbegrundstücke, welche der Wohnbebauung räumlich am Nächsten liegen, sind geringere Schalleistungspegel zulässig. Die Unternehmen haben zu gewährleisten, dass sie diese Werte einhalten.
- Zu 2. Der Bebauungsplan sieht im Gewerbegebiet entlang der Straßen beidseitig zwischen den einzelnen Baumscheiben Parkierungsflächen vor. Im Rahmen der Erschließung werden die Baumscheiben in einheitlichem Abstand gebaut. Dazwischen werden sich, individuell angeordnet, die Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken und die öffentlichen Stellplätze befinden. Darüber hinaus konnte bisher kein „erhöhter Parkdruck“ entlang der Abraham-Lincoln-Allee, wo zusätzlich zu den Parkplätzen innerhalb der Wohn-Baufelder öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen, festgestellt werden. Bereits im Jahr 2014 wurde die Zufahrt von der Abraham-Lincoln-Allee von der KGK an die Stadt übereignet. Insofern könnte die Gemeinde entsprechende Maßnahmen ergreifen, wenn sie dies für notwendig erachtet.

1/3

- Zu 3. In den verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, Karlsruhe-Neureut sind die Einfriedungsmöglichkeiten unter Punkt D.2.3.2 geregelt. Somit sind Einfriedungen als Hecken und Zäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Unter den Punkten D.2.2.1 und D.2.2.2 ist das Anbringen von Werbeanlagen geregelt. D.h., dass zum Beispiel auf den Flächen östlich der Planstraße B im Abstand von mehr als 30 m - von dieser Straße an gemessen - keine Werbeanlagen zulässig sind, oder auch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches verboten sind. Es handelt sich hierbei um die Fläche, die westlich an die Abraham-Lincoln-Allee anschließt und somit dem Wohngebiet am Nächsten liegt.
- Zu 4. In den verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, Karlsruhe-Neureut sind unter dem Punkt D.1.1 im gesamten Gewerbegebiet die Nutzungen nur mit Einschränkung zulässig, deren Emissionen durch Staub, Geruch, Abgase Rauch und Ruß in dem benachbarten Mischgebiet und Wohngebiet zu keinen wesentlichen Störungen des Wohnens führen.  
Bei den Gewerbeflächen GE 4 und GE5, parallel zur Abraham-Lincoln-Allee, sind laut oben genannter Festsetzung Lagerplätze nicht zulässig.
- Zu 5. Im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im gesamten Gewerbegebiet Dachneigungen von 0° – 15° zulässig. In den verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, Karlsruhe-Neureut ist unter dem Punkt D.1.4.4 geregelt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung und über 1.000 m<sup>2</sup> Dachfläche zu 70 % extensiv zu begrünen sind.  
An den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen zum Wohngebiet sind Versickerungsmulden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vorgegeben. In den verbindlichen Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, Karlsruhe-Neureut ist unter Punkt D.1.6 geregelt, dass diese eingezeichneten Flächen von jeder Versiegelung freizuhalten und vor Verdichtung zu schützen sind. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub und das Befahren dieser Flächen - insbesondere auch während der Bauzeit - nicht zulässig. Darüber hinaus wird unter Punkt D.2.5 geregelt, dass alle Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen sind. Decken von Tiefgaragen, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke genutzt werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen (siehe Punkt D.1.4.3). Außerdem gibt es ein Pflanzgebot (Punkt D.1.4.1), welches von jedem Gewerbetreibende zu erfüllen ist.
- Zu 6. Direkt südlich an das Gewerbegebiet angrenzend befindet sich ein zentraler Grünzug, der eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Innerhalb des Gewerbegebietes gibt es Straßen mit Bäumen in regelmäßigen Abständen.
- Zu 7. Unsere Anfrage hinsichtlich einer Nutzungsänderung der benannten Grundstücke in ‚Wohnen‘ wurde von der städtischen Wirtschaftsförderung und dem Stadtplanungsamt bereits abgelehnt.
- Zu 8. Bei Anfragen stehen wir für aktuelle Informationen gerne zur Verfügung. Aktuell:  
Bis Ende 2016 wird das Gewerbegebiet vollständig erschlossen sein, so dass mit einem Vertrieb im 4. Quartal 2016 gestartet werden kann. Es werden zwei Vermarktungsschilder an der Linkenheimer Landstraße und der Abraham-Lincoln-Allee aufgestellt. Insgesamt stehen 25 Grundstücke mit einer Größe von ca. 1.800 m<sup>2</sup> bis ca. 27.900 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Parzellierung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplans und wurde mit der Wirtschaftsförderung abgestimmt.



Zusammenfassend können wir Ihnen mitteilen, dass Ihre Hinweise und Anregungen unseres Erachtens mit den Festlegungen des Bebauungsplans berücksichtigt sind.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

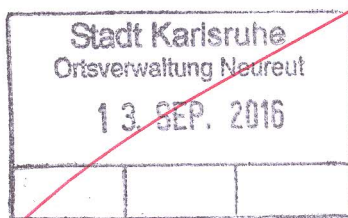


Reiner Kuklinski



ppa. Mario Rösner  
Leiter Technische Dienstleistungen

cc/ Dez. 6



SPD-Fraktion Ortschaftsrat Neureut

Herrn

Ortsvorsteher Jürgen Stober

Rathaus

Neureuter Hauptstr. 256-258

76149 Karlsruhe

Karlsruhe, den 13.09.2016

Anfrage zur Entwicklung des Gewerbegebietes Kirchfeld-Nord

Sehr geehrter Herr Stober,

die SPD-Fraktion bittet um Klärung mit Herrn Kuklinski und Herrn Rösner, ob und inwieweit die Volkswohnung bei der Entwicklung und Vermarktung des Gewerbegebietes Kirchfeld-Nord folgende Forderungen im Interesse einer guten Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe berücksichtigt:

- 1.) möglichst weitgehende Vermeidung von Emissionen in Richtung Wohnbebauung durch entsprechende Platzierung der Unternehmen sowie Vermeidung von Betriebsabläufen, die die Wohnbebauung beeinträchtigen. Diese Fragen sollten rechtzeitig bereits vor Veräußerung der Grundstücke geklärt werden.
- 2.) Sicherstellung von ausreichenden Parkflächen im Gewerbegebiet, auch im öffentlichen Bereich, um den bereits vorhandenen Parkdruck im Wohngebiet (Abraham-Lincoln-Allee) nicht zu erhöhen. Vor allem sollte das Abstellen von größeren Lieferfahrzeugen über das Wochenende im Wohngebiet von vorneherein verhindert werden, etwa durch flexibles Abpollern der Zufahrt zur Abraham-Lincoln-Allee zum Beispiel mit versenkbaren Pfosten. Auf diese Weise könnte der Berufsverkehr werktags aus dem Wohngebiet zur Entlastung des Blankenlocher Weges auch über das Gewerbegebiet geleitet werden.
- 3.) Gestaltungsvorgaben an die Grundstückserwerber, damit nach Süden und Osten Richtung Wohnbebauung ein geordneter Gesamteindruck entsteht durch einheitliche Zäune, durch Pflanzungen entsprechend den Vorgaben im Wohngebiet und durch das Verbot von Werbebannern, Leuchtschrift etc.

- 4.) Vorgaben zur Einhausung von Dauerlagerflächen insbesondere Richtung Wohngebiet im Süden und Osten sowie Vermeidung von Geruchsbelästigung und optischen Störungen durch eventuelle organische/chemische Abfälle
- 5.) Vermeidung von kompletter Versiegelung größerer Flächen Richtung Wohngebiete im Süden und Osten, um das Mikroklima bei vorherrschendem Westwind nicht maßgeblich zu stören.  
nach Möglichkeit Vorgaben zur Begrünung von Dächern
- 6.) attraktive Gestaltung auch der öffentlichen Flächen im Gewerbegebiet  
Pausenflächen für die Mitarbeiter der dort ansässigen Firmen (Bänke, Bäume)  
klare und ausreichende Ausschilderung
- 7.) Nutzungsänderung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet an der Abraham-Lincoln-Allee als vermittelnder Übergang zum reinen Wohngebiet
- 8.) weiterhin transparenter Informationsfluss entsprechend dem vom SPD-Ortsverein veranstalteten Rundgang im Mai 2016

Begründung:

Das Gewerbegebiet Kirchfeld Nord grenzt im Osten unmittelbar an ein reines Wohngebiet. Das allgemeine Wohngebiet im Süden wird nur durch einen Grünzug und durch das Gelände des FV Fortuna Kirchfeld e.V. vom Gewerbegebiet getrennt.

Die oben entwickelten Forderungen sollen sicherstellen, dass die potentiellen Störungen beim Übergang zwischen Gewerbegebiet und Wohngebieten von vorneherein minimiert werden und eine gute Nachbarschaft entstehen kann.

Wir bitten, die aufgeworfenen Fragen möglichst zeitnah zu klären.

Mit freundlichen Grüßen



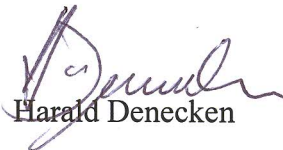
Barbara Rohrlhuber



Jürgen Marin



Irene Moser



Harald Denecken