

Bebauungsplan „Killisfeldstraße 40 - 42“, Karlsruhe – Durlach

hier:

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zu den Ausführungen im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Möglichkeit zur Äußerung für die Öffentlichkeit

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung::

Stellungnahme der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung mit dem Vorhabenträger
Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmalpflege, 12.09.2011	
<p>Bau und Kunstdenkmalpflege: Keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber Planungsvorhaben, Hinweis, dass direkt am Geltungsbereich ein Kulturdenkmal betroffen ist: Killisfeldstraße 42, 42 b, Ottostraße 4 a, 6, Eisenbahnausbesserungswerk (Sachgesamtheit). An der Erhaltung der Kulturdenkmale bestünde ein öffentliches Interesse. Das Kulturdenkmal solle in den Planunterlagen nachrichtlich gekennzeichnet werden.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Reg.-Präs. wird auf die gewünschte nachrichtliche Kennzeichnung in der Planzeichnung verzichtet, da das Kulturdenkmal außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Innerhalb der Begründung wird jedoch auf das Kulturdenkmal hingewiesen.</p>
<p>Archäologische Denkmalpflege: Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).</p>	<p>Entsprechende Ausführungen sind Teil der Hinweise zum Bebauungsplan.</p>
Polizeipräsidium Karlsruhe, 05.09.2011	
<p>Aus den Planunterlagen sind keine Maßangaben für die neue Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Killisfeldstraße und der Kleingartenanlage zu entnehmen. Es wird davon ausgegangen, dass diese Wegverbindung mit gemeinsamer Nutzung von Fußgängern und Radfahrern in einer Breite von mindestens 2,50 m ausgeführt wird. Ausweislich der Planzeichnung ist entlang der Killisfeldstraße ebenfalls ein gemeinsa-</p>	<p>Die geplante neue Rad- und Fußwegeverbindung am östlichen Rand des Plangebiets hat eine Breite von 4 m.</p> <p>Der Ausbau der Killisfeldstraße wurde im entsprechenden Abschnitt aus der städti-</p>

mer Fuß- und Radweg vorgesehen. Allerdings erscheint dieser Fuß- und Radweg im Verlauf hinter den vier neu geplanten Parkständen sehr schmal. Es wird darauf hingewiesen, dass ein ausgeschilderter gemeinsamer Fuß- und Radweg eine Breite von 2,50 m aufweisen muss.

Da die Maße im vorliegenden Plan nicht erkennbar sind, wird hinsichtlich der planerischen Gestaltung der öffentlichen Stellplätze auf die Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) verwiesen.

Im Bereich der Zu- und Abfahrten sollte im Falle einer Bepflanzung, der Installation von Werbeanlagen und bei der Anlage von Parkständen darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Sichtdreiecke freigehalten werden. Dies gilt vor allem auch an der Stelle, an welcher die neu geplante, auf der Nord-Süd-Achse verlaufende Fuß-Radwegverbindung auf den Fuß-Radweg der Killisfeldstraße einmündet. Des Weiteren aber natürlich auch für die den Planbereich tangierenden Einmündungen der Lisenstraße und „Inneren Killisfeldstraße“

schen Straßenplanung für die gesamte Straße übernommen. Hinter den vier neu geplanten Parkständen verläuft ein Gehweg mit 2 m Breite. Auf der Nordseite der Killisfeldstraße ist im Straßenraum ein abmarkierter Radweg mit 2 m Breite vorgesehen. Südlich der Killisfeldstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) wird ein kombinierter Geh- und Radweg verlaufen.

Die Vermaßung wurde ergänzt. Selbstverständlich wurde die EAR 05 beachtet.

Die erforderlichen Sichtdreiecke werden freigehalten.

BUND mit LNV und NABU, 27.09.2011

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf sieht neben der Überplanung versiegelter Flächen eine mögliche Bebauung der Kleingartenanlagen im Zentrum des Planungsgebietes vor. Die Naturschutzverbände teilen nicht uneingeschränkt die in der natur-schutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Beurteilung geäußerte Auffassung, damit seien „keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ zu erwarten.

Die Kleingärten werden extensiv genutzt, sind u. a. mit zahlreichen großkronigen Obstbäumen bestanden und stellen auch wegen der sehr unterschiedlichen Bewuchs- und Nutzungsstruktur innerhalb der besiedelten Fläche wichtige ökologische Nischen, insbesondere für die Vogelwelt, Fledermäuse und Reptilien dar. Gerade in Gewerbegebieten mit teilweise fast ungestörten Bereichen kommt dieser Umstand zum Tragen.

Hier ist der Fachgutachter anderer Meinung. Der Gegensatz spielt im Weiteren jedoch keine Rolle, da die Verbände der Planung dennoch zustimmen können (s. u.).

Immerhin sind auch einige FFH- Arten betroffen, so dass vorgezogene CEF-Maßnahmen zwingend erforderlich sind.

Es ist davon auszugehen, dass das Kleingartengelände sowie die Sukzessionsflächen mit Sekundärwald letztlich überbaut bzw. versiegelt werden. Damit entfallen Brut- und Nahrungsgebiet für zahlreiche Vogelarten, von denen einige auf der Vorwarnliste stehen. Bei den Reptilien sind vier Arten betroffen, davon zwei FFH-Arten; bei den Amphibien eine FFH-Art. Für Heuschrecken, Wildbienen sowie Schmetterlinge lag noch kein abschließender Bericht vor.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die FFH-Arten im Norden des Plangebietes werden ausdrücklich begrüßt. Sie können dazu beitragen, dass die betroffenen Arten dort einen Ersatzlebensraum finden. Es sollte aber sichergestellt sein, dass die Fläche (ehemaliges Bahngelände) möglichst gegen unbefugtes Betreten geschützt ist. Ebenso sollte ein geeigneter Pflege- und Erhaltungsplan festgelegt werden.

Was den Erhalt der Pappeln betrifft, so sollte Vorsorge dafür getroffen werden, falls diese irgendwann gefällt werden müssen. Dies kann gerade bei Pappeln ab einem bestimmten Alter relativ schnell eintreten. Deshalb sollten jetzt schon Ersatzpflanzungen in der Verlängerung der Pappelreihe und nach einer möglichen Entnahme der Bäume an den nunmehr freien Stellen geeignete Ersatzpflanzungen festgeschrieben werden.

Die Verbände stimmen den Planungen deshalb unter der Maßgabe zu, dass die im Vorentwurf vorgeschlagenen Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf die CEF-Maßnahmen, den Erhalt von Grünflächen sowie die Pflanzgebote als Ersatz für entfallende Strukturen (großkronige Obst-/Laubbäume). Bezüglich der Artenauswahl wird auf die Pflanzempfehlung der LUBW verwiesen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, wonach die Sukzessionsflächen und der Sekundärwald zu erhalten sind. Dadurch wird auch die ökologische Funktion als Brut- und Nahrungshabitat gesichert.

Die CEF-Maßnahmen werden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans detailliert festgesetzt.

Die CEF-Flächen werden durch einen Zaun gegen unbefugtes Betreten geschützt. Ein Tor sichert die Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Durch das Baumpflanzgebot in den Textfestsetzungen wird sichergestellt, dass auch in Zukunft entfallende Bäume immer wieder durch Nachpflanzungen ersetzt werden, allerdings nicht zwingend am selben Standort.

Artenschutz/Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Das Artenschutzfachgutachten beschreibt die Notwendigkeit artenschutzrechtlicher vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Diese sind - wie auch schon angekündigt - nach Fertigstellung der Gesamtbewertung hinreichend konkret als planerische Festsetzungen aufzunehmen.

Formalrechtlich ist das Instrument der „CEF-Maßnahmen“ nur für die europarechtlich geschützten Arten anwendbar. Die nur nach nationalem Recht geschützten Arten (hier z. B. Blindschleiche, Heuschrecken, Wildbienen, Erdkröte) sind grundsätzlich über die Eingriffsregelung abzarbeiten. Dies ist vorliegend allerdings eher eine Frage der sprachlichen Differenzierung als ein inhaltliches Problem. Es ist vielmehr positiv, wenn geplante CEF-Maßnahmen für Zauneidechse, Mauereidechse und Wechselkröte zugleich auch Funktionen für national geschützte Arten, wie z. B. Wildbienen, übernehmen.

Die Maßnahmen A 1 - A 3 sollten räumlich dargestellt, die Maßnahme A 2 auch inhaltlich näher konkretisiert werden.

In Tab. 4 (S. 22) des Artenschutzfachgutachtens wird das Vorkommen der Schlingnatter (*Coronella austriaca*, Anhang IV FFH-Richtlinie) aufgrund der Habitatausstattung für denkbar gehalten. Wir gehen davon aus, dass dies (wie auch für andere noch nicht abschließend untersuchte Arten) noch verifiziert wird. Da die Art unseres Wissens vergleichsweise schwer nachweisbar ist, wäre bei einer Worst-Case-Betrachtung eine entsprechende prophylaktische Ausgestaltung von CEF-Maßnahmen zu überlegen.

Die CEF-Maßnahmen wurden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung. In der Tat sind jedoch die geplanten CEF-Maßnahmen auch für die nach nationalem Recht geschützten Arten geeignet.

Die CEF-Maßnahmen wurden im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter kann – auch unter Betracht der intensiven Suche und Begutachtung – ausgeschlossen werden. Eine Worst-Case-Betrachtung ist deshalb nicht notwendig.

Im Plangebiet sollen gewerbliche Nutzungen sowie ausnahmsweise den Gewerbebetrieben zugeordnete Wohnungen zulässig sein. Unter der Voraussetzung, dass die Lärmvorbelastungen in einer damit verträgli-

Die Begründung wurde im Sinne der Stellungnahme ergänzt.

<p>chen Größenordnung liegen, bestehen unsererseits keine Bedenken. Der Vollständigkeit halber sollte in der Planbegründung auf evtl. vorhandene Lärmeinwirkungen noch eingegangen werden.</p>	
<p>DB Services Immobilien GmbH, 19.09.2011</p>	
<p>Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt ein Teil-Flurstück von Flst.Nr. 45308/1 (DB Netz – Eigentum). Es handelt sich hierbei um planfestgestelltes Bahnbetriebsgelände. Diese Fläche ist aus dem Geltungsbereich zu entfernen.</p> <p>Außerdem 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. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. 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.</p>	<p>Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Entsprechendes wurde in den Hinweisen aufgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan nicht notwendig.</p>
<p>IHK Karlsruhe 19.09.2011</p>	
<p>Angesichts der Knappheit an geeigneten Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe soll geprüft werden, ob nicht eine höhere Grundflächenzahl möglich ist, damit die vorhandene Fläche besser ausgenutzt werden kann. In einem späteren Zeitpunkt könnte dann die Grundflächenzahl in dem benachbarten Bebauungsplan-Gebiet angepasst werden.</p> <p>Es kann mitgetragen werden, dass der Einzelhandel in dem Planungsgebiet auf bestimmte Warengruppen beschränkt wird. Allerdings wird auf dem Anwesen Killisfeldstraße 40 b schon seit Jahrzehnten ein Lebensmitteleinzelhandel betrieben wird. Es</p>	<p>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 bleibt auch die Grundflächenzahl GRZ bei dem gegenüber den Höchstgrenzen der BauN-VO (GRZ max. 0,8) geringeren Wert von 0,6.</p> <p>Der Lebensmittelmarkt wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da für dieses Grundstück kein Regelungsbedarf besteht, und ist insofern nicht mehr Gegenstand der</p>

<p>soll deshalb für dieses Teilgebiet des Bebauungsplans das Betreiben eines solchen Einzelhandelsbetriebes auf Dauer gesichert wird.</p>	<p>vorliegenden Planung. Für diesen gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich der Ottostraße“, der im Zuge einer bereits 1998 erfolgten Bebauungsplanänderung durch Festsetzung zum Einzelhandel ergänzt worden war.</p>
---	--

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 14.09.2011

<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Vor Beginn der Arbeiten müssen deshalb Informationen über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien eingeholt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und an die zuständigen Stellen weitergegeben.</p>
--	--

Nachbarschaftsverband Karlsruhe, 12.09.2011

<p>Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 zu gut der Hälfte als geplantes Gewerbegebiet (KA-219: Güterbahnhof Durlach II) dargestellt. Im östlichen Teil des Plangebietes lautet die Festsetzung bestehendes Mischgebiet (Umnutzung im Bestand), im südlichen Teil des Plangebietes bestehendes Gewerbegebiet. Die Planung gemäß dem Bebauungsplan-Vorentwurf ist daher aus dem FNP-2010 entwickelt und wird insgesamt begrüßt.</p>	
---	--

Zusammenfassung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit::

Dolde, Mayen & Partner, Rechtsanwälte, i. V. Eigentümer 40 b, 30.09.2011

<p>Auf dem Grundstück der Gesellschaft befindet sich unter anderem ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Er wurde im Jahre 1984 baurechtlich genehmigt. Nach den Festsetzungen des Be-</p>	<p>Das Grundstück mit dem Lebensmittelmarkt wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da dort kein Neu-Regelungsbedarf bestand und ist insofern nicht mehr Gegen-</p>
---	--

<p>bauungsplans soll das Grundstück als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie bestimmte in den textlichen Festsetzungen aufgeführte nicht zentrenrelevante Sortimente führen. Ein Lebensmittelmarkt ist danach nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig.</p> <p>Dadurch genießt der vorhandene Lebensmittelmarkt nur noch Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz kann ein Betrieb auf Dauer nicht leben. Selbst Erneuerungen nach zufälligem Untergang der Bausubstanz sind nicht mehr möglich. Es wird angeregt, jedenfalls eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz zu treffen, wonach Erneuerungen und Änderungen des vorhandenen Lebensmittelmarktes zulässig sind. Außerdem sollten auch Erweiterungen zulässig sein, um Anpassungen an sich wandelnde Marktverhältnisse zu ermöglichen.</p>	<p>stand der vorliegenden Planung. Der bisherige Bebauungsplan „Nördlich der Ottostraße“, der im Zuge einer bereits 1998 erfolgten Bebauungsplanänderung durch Festsetzungen zum Einzelhandel ergänzt worden war, gilt dann weiter.</p>
<p>Eigentümer, Killisfeldstraße 40 a, 28.09.2011</p>	
<p>Sie wendet sich gegen die geplante Änderungen ihres Grundstückes Killisfeldstraße 40 a. Es wurde ihr zugesagt, bei Wegnahme eines Teiles ihres Grundstückes, hätte sie die Möglichkeit, rechts von ihrem Grundstück (von der Straßenseite aus gesehen) ein Stück einzutauschen und ein Grundstück neu zu erwerben. Die Verlegung des geplanten Fahrrad- und Fußgängerweges würde dann weiter rechts in Richtung Durlach verlaufen.</p>	<p>Die Möglichkeit des Grundstückstauschs besteht nach wie vor. Der Bebauungsplan beinhaltet die entsprechenden Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs und zeigt auch den künftigen Verlauf des Fuß- und Radwegs.</p>
<p>Anwohner, Killisfeldstraße 42 b, 01.10.2011</p>	
<p>In dem Bebauungsplan geht es um das an das Gebäude in der Killisfeldstraße 42 b angrenzende Gewerbegebiet, in dem sich heute unter anderem die Fa. Winkels befindet. Von den dortigen Aktivitäten geht eine erhebliche Lärmbelästigung aus, die weit in die Nacht (tw. bis 3:00) geht und damit sicher nicht mehr im Rahmen der für Gewerbegebiete vorgeschriebenen Regelungen ist, die ab 22:00 nur deutliche geringer Lärmpegel erlauben. Sie sind derzeit mit der Fa. Winkels hierzu im Gespräch, auf Dauer wäre eine Nutzung durch Bürogebäude aber sicher geeigneter.</p>	<p>Das betroffene Gebäude liegt zumindest seit 1967 mitten in einem Gewerbegebiet, für das der Flächennutzungsplan auch in Zukunft Gewerbegebiet vorsieht und der Bebauungsplan von 1967 Gewerbegebiet vorsieht. Dort in der Nähe der Bahn ist eine solche Nutzung genau richtig. Eine Einschränkung der Nutzung auf Bürogebäude entspräche nicht diesem sowieso in Bahn- und Autobahnnähe eher verlärmtem Standort. Unzulässige Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel sind ordnungsrechtlich zu behandeln.</p>

<p>Die auf dem Gelände von der Fa. Winkels vor kurzem errichtete Halle ist nicht entsprechend der Baueingabe erstellt. Insbesondere ist die Halle auch auf der Rückseite offen, was zu zusätzlichem Lärm führt, der insbesondere in den Abend- und Nachtstunden stark belästigend ist.</p> <p>3. Im Bebauungsplan sind an der nordwestlichen Seite erhaltenswerte Bäume eingezeichnet. An der südöstlichen Seite, zwischen dem Gewerbegelande und unserem Gebäude, stehen auf der Länge unseres Gebäudes 14 Bäume, meist große Pappeln, ebenfalls unbedingt schützenswert sind und deshalb in gleicher Weise im Bebauungsplan eingetragen sein müssen.</p> <p>In dem Bebauungsplan ist auch der geplante Umbau der Killisfeldstraße eingezeichnet. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass sich auf der kleinen Grünfläche an der Abzweigung der Killisfeldstraße gegenüber der Tankstelle zwei Kanalschächte befinden, einer davon beherbergt den Wasserzähler für unser Gebäude.</p>	<p>Der Hinweis wird an das Bauordnungsamt weitergegeben, hat aber mit dem Bebauungsplan nichts zu tun.</p> <p>Der Anregung ist entsprochen worden. Die Bäume wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, steht aber nicht im Konflikt zum Bebauungsplan.</p>
<p>Heiko Jacobs, 21.09.2011</p>	
<p>In der Begründung wird auf die verbesserte Verbindung zwischen Killisfeldstraße und Kleingärten verwiesen.</p> <p>Es gibt die Idee einer weiteren Fuß- und Radverkehrsachse City - Durlach, die in Verlängerung des Fußweges entlang der Eisenbahn führen könnte und dann irgendwie auch an Killisfeldstraße (als Anbindung Richtung Aue), Im Blumenwinkel und Pfaffstraße angebunden werden müsste. Die heute existierende Wegeverbindung aus Richtung Eisenbahn auf der Trasse eines ehemaligen Gleises an die Stichstraße wird ja offenbar aufgehoben, eine Ersatzanbindung an den oben erwähnten Weg ist aber nicht erkennbar im Plan. Südlich der Kleingärten ist kein richtiger befestigter Weg bekannt, der Weg am Nordrand der Kleingärten ist privat und nur zeitweise offen und wäre so ungeeignet für eine neue Achse. Ob besagte Verbindung Richtung City bereits berücksichtigt ist,</p>	<p>Die Anregung betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan sondern muss im Rahmen des städtischen Fuß- und Radwegekonzepts bearbeitet werden. Die Anregung wird insofern weiter geleitet.</p>

irgendwo in dieser Ecke oder noch planungsrechtlich gesichert werden müsste, sollte daher geprüft werden.

Des Weiteren sollte bei solchen eisenbahn-nahen Gewerbeflächen stets die Option eines Gleisanschlusses planungsrechtlich freigehalten bleiben, nicht nur für die heutigen Eigentümer der Grundstücke, die vielleicht aktuell kein Interesse daran haben, sondern auch für eventuelle Nachnutzer und auch für Eigentümer bzw. deren Nachnutzer benachbarter Flächen, wie die östlich oder evtl. sogar die südlich angrenzenden, was über die Lücke derzeit durchaus möglich wäre.

Die Anregung zum Erhalt des Gleisanschlusses wird zur Kenntnis genommen. Ein Erhalt ist wünschenswert und Sache der Deutschen Bahn. Eine planungsrechtliche Sicherung kann im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgen, da der Anschluss außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Bebauungsplan „Killisfeldstraße 40 - 42“, Karlsruhe – Durlach

hier:

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung
Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmalpflege	
<p>Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Hinweis auf den Umgang mit möglichen Funden.</p>	<p>Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans ist der in der Stellungnahme vorgebrachte Hinweis der Archäologischen Denkmalpflege sinngemäß enthalten.</p>
Eisenbahn-Bundesamt	
<p>Grundsätzlich keine Bedenken zur Planung.</p> <p>Hinweis, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen.</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan werden keine Bundesbahn-Flächen überplant.</p>
DB-Services Immobilien GmbH	
<p>Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. 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.</p>	<p>Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans (B. 10) ist der in der Stellungnahme vorgebrachte Hinweis auf betriebsbedingte Immissionen und den diesbezüglichen Schadensersatzausschluss enthalten.</p>
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	
<p>Das Plangebiet ist im wirksamen FNP ca. zur Hälfte als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Im südlichen Teil lautet die Darstellung „bestehende, gewerbliche Baufläche“, im östlichen Teil „bestehende gemischte Baufläche/Umnutzung im Bestand“.</p> <p>Die Planungen sind damit aus dem FNP</p>	<p>Punkt 2.1 der Begründung zum Bebauungsplan wurde im Sinne der Anregung des NVK redaktionell geändert.</p>

<p>entwickelt und werden insgesamt begrüßt. Es wird um korrekte Beschreibung der Darstellungen des FNP in der Begründung gebeten.</p>	
Stadtwerke Karlsruhe	
<p>Hinweis, dass das Stromversorgungsnetz am Beginn der Stichstraße Killisfeldstraße endet und nur für geringe Leistungen dimensioniert ist. Für leistungsintensive Netzanschlüsse muss mit erhöhten Erschließungsbeiträgen gerechnet werden. Evtl. benötigen die Stadtwerke einen Standort für eine Trafostation, Platzbedarf ca. 20 m². In jedem Fall ist ein Erschließungszeitraum von mindestens 4 Monaten einzuplanen.</p> <p>Die Erschließung mit Gas und Wasser kann nach Verlegung entsprechender Versorgungsleitungen von der Anliegerstraße zur Killisfeldstraße erfolgen.</p> <p>Einige Leitungstrassen müssen bei der Umgestaltung der Killisfeldstraße umgelegt werden.</p>	<p>Hinweise auf Belange der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sind in der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Die ergänzenden Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig abgestimmt.</p>

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

**Planungsrechtliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

I.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	3
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
II.	Örtliche Bauvorschriften.....	6
1.	Werbeanlagen	6
2.	Abfallbehälterstandplätze	6
III.	Sonstige Festsetzungen	6

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 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Größe der Baumscheiben hat mind. 6 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m².

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 m².

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

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	5
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
4.	Planungskonzept	6
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 Pflanzhaltung	8
4.6.	Artenschutzbezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen)	8
4.7	Dächer mit Albedomanagement	9
4.8	Schallschutz	9
5.	Umweltbericht	9
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	10
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung.....	10
6.2	Sozialplan	10
7.	Statistik	10
7.1	Flächenbilanz	10
7.2	Geplante Bebauung.....	10
7.3	Bodenversiegelung	10
8.	Bodenordnung	10
9.	Kosten (überschlägig)	10
10.	Finanzierung	11

B.	Hinweise	12
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 m² 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 Pflanzhaltung

Zur Sicherung einer angemessenen Gebietseingrünung ist je angefangene 1000 m² 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 „Pflanzhaltung“ 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 m² 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 m².

7.3 Bodenversiegelung¹

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

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.

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

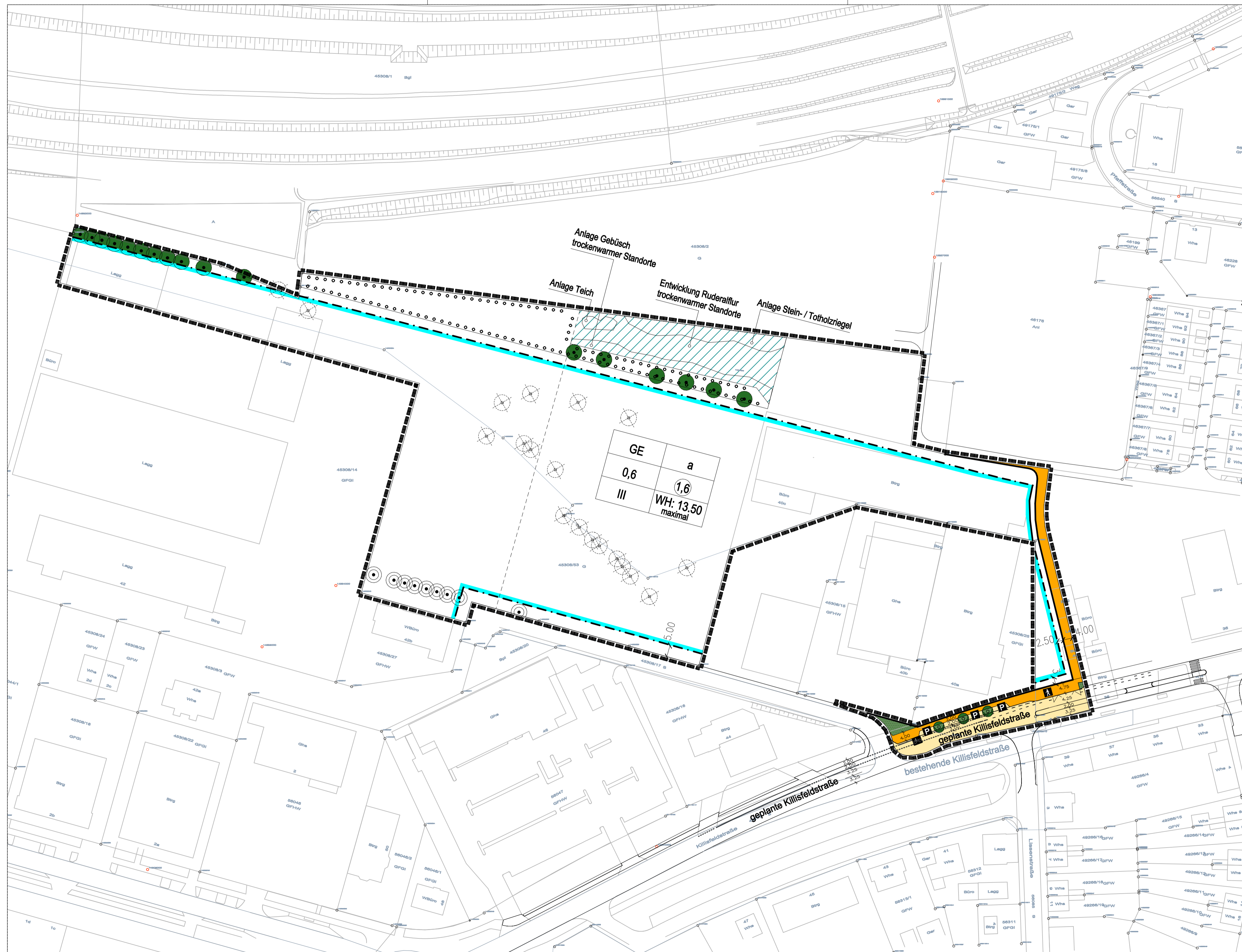
In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

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.



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen

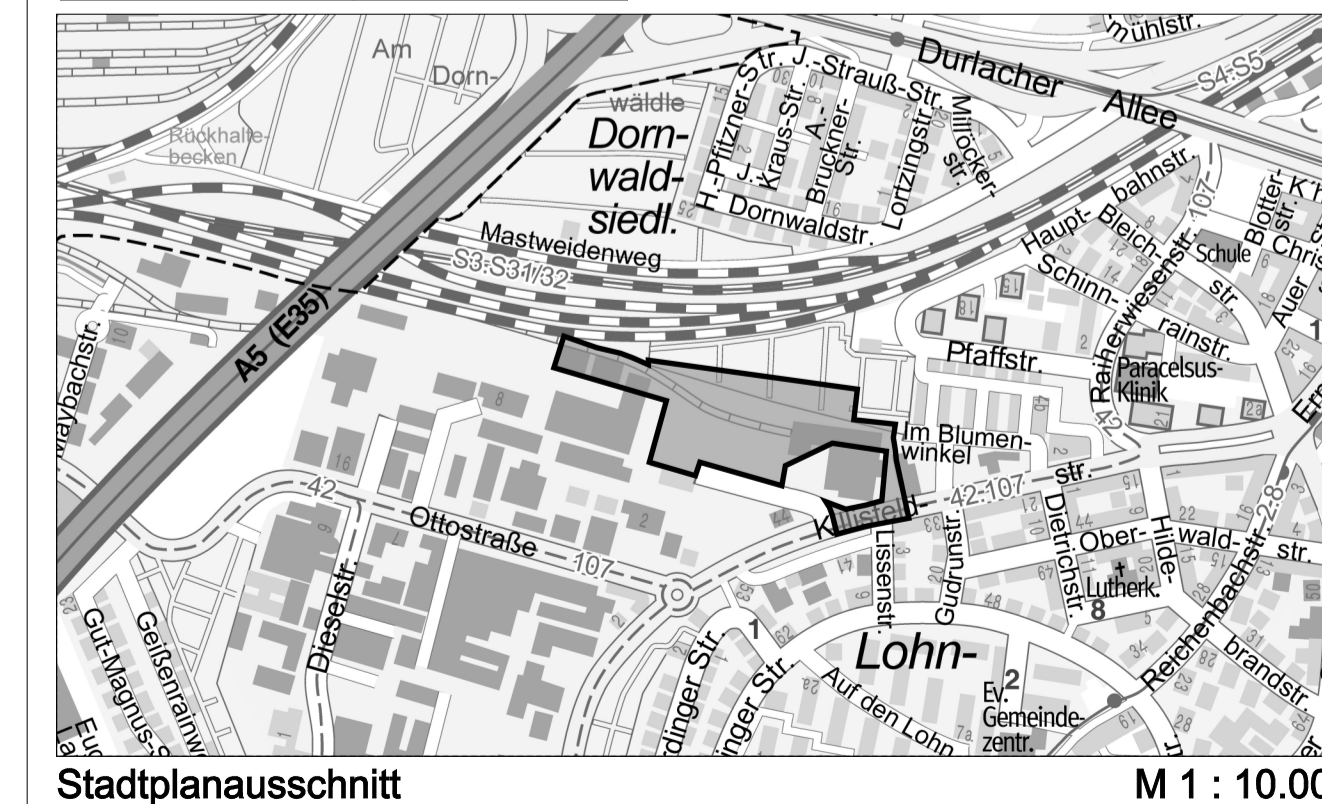
- GE Gewerbegebiet
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- WH: 13.50 maximal Wandhöhe in Metern als Höchstmaß (Bezugspunkt Gehweghinterkante)
- a abweichende Bauweise (siehe Textfestsetzung)
- Baugrenze
- P Öffentlicher Parkplatz
- ↑ Öffentlicher Fußweg
- 🚲 Öffentlicher Radweg
- Fahrbahn
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzerhaltung) gem. textlichen Festsetzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- geplante Grundstücksgrenze
- Entfallende Bäume
- Vorhandene Bäume

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe max.



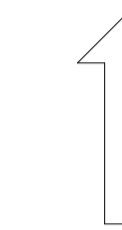
Stadt Karlsruhe

Durlach

BEBAUUNGSPLAN

Killisfeldstraße 40 - 42

- Entwurf -



M. 1:1000

Entwurf: GERHARDT.stadtplanner.architekten

KARLSRUHE, 14.07.2011
STADTPLANUNGSAMT:

Fassung: 01.06.2012

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BBauGB / 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

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

Karlsruhe, den

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

Beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten (§ 10 Abs.7 LBO) am