

Begründung

Die zwischen Kriegs-, Ritter-, Badenwerkstraße und der Firma Opel gelegene Fläche ist im verbindlichen Bauleitplan der Stadt Karlsruhe als allgemeines Wohngebiet mit dreigeschossiger offener Bauweise und einer GFZ von 0,99 an der Kriegsstraße und an der Ritterstraße mit einer geschlossenen Bauweise und einer GFZ von 1,32 ausgewiesen.

Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen, das Gelände mit einer einheitlichen zusammenhängenden Bebauung neu zu ordnen. Die Planung entspricht dem grundsätzlichen Konzept der städtischen Zielvorstellung "Aufweitung des Straßenraums und Schaffung von innerer Ruhe- bzw. Grünzone".

Der vorliegende Bebauungsplan sieht die Aufnahme einer geschlossenen Bauweise im Anschluß an den bestehenden Wohnblock an der Badenwerkstraße und als spätere Fortsetzung in der Ritterstraße vor. Es ist eine Bebauung mit vier- und sechsgeschossigen Verwaltungsgebäuden (mit Penthouse) und einem zehngeschossigen Wohnhaus mit Penthouse geplant. Während die Verwaltungsgebäude teilweise nur einen Abstand von 4,0 m von der Fahrbahn der Kriegsstraße haben, springt das Wohngebäude etwa 15,0 m zurück. Die Wohnungen haben Südlage, so daß evtl. Störungen durch Straßenlärm von der Kriegsstraße her weitgehend ausgeschaltet sind. Durch besondere Gestaltung im bautechnischen Detail werden außerdem bei allen Gebäuden Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen. Ein Lärmschutzgutachten liegt vor.

Den verkehrsplanerischen Überlegungen für die zukünftige Funktion der Kriegsstraße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße ist Rechnung getragen.

Die Haupteingänge in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäude befinden sich erst auf einer zweiten Ebene, etwa 5,50 m über dem Straßenniveau.

Die höchliegende Fußgängerplattform verbindet die städtischen Fußgängerbrücken Lammstraße und Ritterstraße. Die Flächen werden gärtnerisch gestaltet, die Brüstung besteht teils aus betonierten Blumengefäßen. Die Möglichkeit einer Fortführung der oberen Fußgängerebene parallel zur Kriegsstraße über die Ritterstraße hinweg wird berücksichtigt. Parallel zur Ritterstraße und zur städtischen Rampe wird die Plattform, teils als Arkadenweg, weitergeführt.

Ein Durchgang zum Gartenhof wird festgesetzt im Bereich des Wohnhauses. Die Hoffläche muß mindestens zu 50 % begrünt werden. Für eine im Geräteraum untergebrachte Feuerwehreiter müssen befestigte Wege zu jedem notwendigen Rettungsstandort angelegt werden (nach Absprache mit der Branddirektion).

Der 3,0 m breite mit Erdreich aufgefüllte Streifen im Süden wird dicht angepflanzt als Schutz gegen die bestehenden Gewerbeanlagen.

Die Abgasbeseitigung des Gewerbebetriebes wird den Vorschriften entsprechend erfolgen.

Nahezu unter der gesamten hochliegenden Ebene befinden sich zwei Garagengeschosse, die als Tiefgarage bezeichnet werden können.

Die nach der Baunutzungsverordnung für das Mischgebiet zulässige GFZ von 1,2 wird beachtet. Unter Berücksichtigung des § 21 a, Abs. 5, der Baunutzungsverordnung kann mit der Anrechnung der Grundfläche für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der geplanten Tiefgarage die zulässige GFZ erhöht werden.

Die Gesamtzahl der nach dem Garagenerlaß ermittelten Stellplätze muß in Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrten erfolgen von der Kriegsstraße und Badenwerkstraße aus. Für den öffentlichen Bedarf werden ca. 20 Stellplätze längs der Kriegsstraße angelegt.

Ein Kinderspielplatz wird neben den Grünflächen im inneren Gartenhof konzipiert.

Ebenerdig ist für den Fußgänger ein Gehweg ausgewiesen, der an die bestehende Promenade beim Badenwerk anschließt. Er führt vorbei an Vitrinen, die der Garage vorgelagert sind, an einer künstlerisch gestalteten Wand vorbei zu den Schaufenstern des Ladens an der Ecke Ritterstraße und dem sich durch Gebäuderücksprung bildenden Platz. Von dem kleinen Platz kann der Fußgänger die nördliche Kriegsstraßenseite kreuzungsfrei über Treppe und Brücke erreichen. An der Ritterstraße führt der Fußweg nach Süden, durch einen breiten Pflanzstreifen von der Fahrbahn getrennt, an Schaufenstern vorbei. In dem Grünstreifen ist die spätere Unterführung der Ritterstraße vorgesehen.

Das gesamte Projekt soll mit Fernwärme versorgt werden.

Erschließungskosten entstehen für die Stadt nicht.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

Schriftliche Festsetzungen

Alle Gebäude erhalten Flachdach. Die Penthouses springen mindestens 2,70 m zurück. Sie erhalten einen Dachüberstand von ca. 0,90 m.

Die fehlenden Fenster- und Grenzabstandsflächen werden, soweit sie nicht eingehalten sind, auf den Grundstücken Nr. 3400 und 3383/1 durch Baulasten gesichert. (Hinweis)

Die Mülltonnen sind innerhalb der Gebäude unterzubringen.

Die privaten Flächen zwischen Bauflucht und davorliegenden Grundstücksgrenze sind im Belag dem städtischen Gehweg anzugleichen.

Der private Bereich zwischen dem Gebäude an der Brücke Lammstraße und der Brücke ist als Grünfläche anzulegen, damit der direkte Durchgang Badenwerkstraße zur Kriegsstraße unterbunden wird.

Geländehöhe des Planbereichs : Ca. 115, 40 ü. N. N.
 Höhe Haupteingang Wohnungs- bzw. Verwaltungsgeschoß ($\pm 0,00$) : Ca. 121, 00 ü. N. N.
 Höhe unteres Garagengeschoß (-5, 50) : Ca. 115, 50 ü. N. N.
 Höhe Brücken Ritter- und Lammstraße : Ca. 120, 50 ü. N. N.
 Die Höhendifferenz zwischen den Brücken und der privaten Plattform ist vom Baulträger durch Stufen auszugleichen.

Gemäß § 21 a, Abs. 5, BNV ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen der notwendigen Garagen, die unter $\pm 0,00$ hergestellt werden, zu erhöhen.

Max. Geschoßhöhe Verwaltungsgebäude 3, 50 m, max. Geschoßhöhe Wohngebäude 2, 75 m.

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1, BBauG) am . 6. 3. 1972 . . .

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt am . 13. 3. 73 . . .

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom . 26. 3. 73 . . . bis . 27. 4. 73 . . .

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am . 19. 6. 73 . . .

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordbaden (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. B-24/0216/6 . . . am . 16. 10. 73 . . .

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am . 26. 10. 73 . . .

Beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom . 26. 10. 73 . . . bis . 12. 11. 73 . . .