

**STADT KARLSRUHE**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**HENGSTPLATZ - BLUMENTORSTR.-**  
**PFINZSTR.- NEUENSTEINSTR. - U.**  
**WEINGARTENER STR.**

M. 1:500



Stadt Karlsruhe  
 Vermessungs- und Liegenschaftsamt  
 Maßstab 1:500 Stand vom 19

**Begründung**

Der festzustellende Planbereich wird umgrenzt von der Blumentor-, der Pfinz-, der Neuenstein- und der Weingartener Straße. Er liegt innerhalb des Ortsteiles Durlach und ist im vorläufigen Flächennutzungsplan vom Mai 1961 als Wohngebiet ausgewiesen.

Im Bauflechtenplan Nr. 411 vom 19.2.1925 sind entlang der Straßen Straßen- und Bauflechten festgesetzt. Nach dem Baugleitplan der städt. Bauordnung vom 11.2.1958 ist dieses Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" mit 3-geschossiger, teilweise offener oder geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die zulässigen Geschosflächen betragen 0,99 bis 1,14.

Um die vorhandenen Festsetzungen zu ändern und zu ergänzen, wird ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt. Es ist dabei beabsichtigt, eine geordnete und günstigere Nutzung der Flächen zu erreichen, wobei auch eine rückwärtige Erschließung der sehr tiefen Grundstücke vorgesehen ist.

Die Altbausubstanz stammt aus der Zeit vor 1900 und Bauanträge für Neubauten liegen vor. Ein Teil des Geländes wurde bereits in den vergangenen Jahren mit Dispensen in Abweichung der bestehenden Festsetzungen bebaut.

Die Fläche des Planbereiches beträgt ca. 2,70 ha  
 hiervon "Allgemeines Wohngebiet" ca. 2,00 ha  
 öffentliche Fläche - Fahrbahn, Geh- und Radwege, Parkplätze und Straßenbegleitgrün ca. 0,70 ha

Entlang der Weingartener Straße und der Blumentorstraße (Hengstplatz) ist eine 3-geschossige geschlossene Bebauung vorgesehen. In der Blumentorstraße, nördliche Richtung steigt die Bebauung auf 5 Geschosse und ein zurückgesetztes 6. Gesch. (Staffeldachgeschoss) an und setzt sich nach Osten im Innenbereich des Baublocks als 4-geschossige Zelle fort. An der Pfinz- und Neuensteinstraße stehen ein 8-geschossiges Punkthaus, drei 3-geschossige und eine 4-geschossige Zelle, die unverändert in den Plan übernommen werden. Im rückwärtigen Teil von Blumentorstraße 6 befindet sich ein 8-geschossiges Punkthaus, das mit der Vorderbebauung durch einen 1-geschossigen Trakt verbunden ist. Das Erdgeschoss des Punkthauses wird als Kindergarten genutzt, die Obergeschosse und das Vordergebäude als Altenheim.

Das Erdgeschoss der Neubauten am Knick der Blumentorstraße erhält Läden für den täglichen Bedarf und ein Postamt.

Die Kraftfahrzeuge werden größtenteils in unterirdischen Garagen untergebracht, so daß für den Innenbereich die Wohnruhe gewährleistet ist und die Flächen als Doppelnutzung für Spielplätze zur Verfügung stehen.

Die vorhandene äußere Erschließung wird geringfügig geändert und um eine innere Erschließungsstraße ergänzt. Diese Straße wird, sollte die Praxis dies fordern, als Einbahnstraße ausgeschildert. An der Abknickung der Blumentorstraße von westlicher in nördlicher Richtung erhält die Straße einen Radius von 30 m statt 15m. Der nach Norden führende Teil der Blumentorstraße wird um eine Parallelparkspur verbreitert und die Einmündung in die Pfinzstraße wird verbessert. An der Ecke Weingartener-/Neuensteinstraße werden durch Zurückverlegung der Straßenbegrenzungslinie zusätzliche Parkplätze geschaffen; der Rest der Neuensteinstraße soll entsprechend dem vorhandenen Ausbau festgesetzt werden.

Das Landesdenkmalamt hält die Gebäude Blumentorstraße 10 und 14 für denkmalgeschützt und betrachtet sie als Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Die neuen Festsetzungen berücksichtigen den Erhalt dieser Gebäude. Das Gebäude Blumentorstraße 16 - eine Villa aus der Mitte des letzten Jahrhunderts - befindet sich in einem gepflegten Zustand und sein Erhalt ist wünschenswert. Da die neuen Festsetzungen diesem Gebäude widersprechen, sind in den schriftlichen Festsetzungen nach § 31 Abs. 1 Ausnahmen vorgesehen, so daß der Erhalt des Gebäudes nicht gefährdet wird.

Ein Bodenordnungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz oder Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz ist für Teile des Gebietes möglicherweise erforderlich.

Der überschlägige Erschließungsaufwand nach dem BBauG zur Verwirklichung des Bebauungsplanes beträgt einschli. Grunderwerb rd. 240.000,- DM. Hiervon sind mindestens 24.000,- DM von der Stadt zu tragen.

Die Umbaumaßnahmen für die keine Erschließungsbeiträge geltend gemacht werden können, betragen einschließl. Grunderwerb ca. 71.000,- DM.

geändert 8.1.74, 15.3.74

**Schriftliche Festsetzungen**

Die dreigeschossige Bebauung an der Weingartener- und an der Blumentorstraße (Hengstplatz) soll die gleiche Dachgesimshöhe erhalten, wie das Haus Blumentorstraße 6.

Als Dachdeckung bei den Gebäuden mit 30 und 45° Dachneigung sind dunkel erdgeteerte Ziegel oder Dachsteine zu verwenden.

Die Anwendung des § 21 a Abs. 5 BNVO ist bei den im Plan bezeichneten Grundstücken bis zu dem angegebenen Wert als Ausnahme vorgesehen.

Bei den Grundstücken ohne Angabe von GRZ u. GFZ ist die max. Nutzung durch den Baubereich und die Zahl der Geschosse angegeben.

Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind zugelassen, § 14, Abs. 3, Ziff. 2 BauVNO.

Im Inneren des Gebäudes Blumentorstraße 16 können Umbauten zur Verbesserung des Wohnwerts und Verbesserungen hygienischer Art vorgenommen werden, wenn die Fassaden erhalten bleiben, § 31 Abs. 1 BauG.

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Im Vorgartenbereich werden als Einfriedigung nur Randsteine und Hekken bis 1,00 m Höhe zugelassen.

In den Innenhöfen sind Bäume zu pflanzen, die zu Baumgruppen angeordnet werden können. Tiefgaragen sollen eine Erdbedeckung von 0,70 m erhalten, um eine vollständige Entgrünung der Innenräume zu vermeiden.

Die Müllgefäße sind gesammelt in Schränken auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der Aufstellplatz darf dabei nicht weiter als 15,00 m vom Fahrbandrand entfernt liegen.

An der Weingartener- und an der Blumentorstraße - Teil Hengstplatz - dürfen keine Warenautomaten angebracht werden.

**Zeichenerklärung**

- Bestehende Straßenbegrenzungslinie
- festzustellende Straßenbegrenzungslinie
- aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
- Bestehende Baulinie
- festzustellende Baulinie
- aufzuhebende Baulinie
- festzustellende Baugrenze
- Grünfläche
- Parkierungsfläche
- Fahrbahn
- Gehweg
- Stellplätze
- Gemeinschaftsgaragen unter Gelände
- Grenze für Stellplätze und Garagen
- Umformerstation
- Gehrecht
- Verkabelte Leitungen
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1, BBauG) am 18.1.73....

Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt am 17.7.73/1....

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom 6.9.73/11.2.74. bis 6.9.73/11.3.74.

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen am 21.5.74....

Genehmigt durch das Regierungspräsidium Nordbaden (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/1... am 16.9.74....

Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung am 5.9.74....

Beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG) vom 6.9.74.... bis 23.9.74....

Nr. 13-24/0218/1  
 Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)  
 Karlsruhe, den 16. AUG. 1974  
 Regierungspräsidium  
 Karlsruhe  
 im Auftrag  
 gez. Leibold

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 21.5.74 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 6.9.74 rechtsverbindlich geworden.  
 Stadt Karlsruhe  
 M. Schmitt  
 Stadt Syndikus

KARLSRUHE, DEN 28.6.1973  
 DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT: