

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN

„ALTSTADT“

1. TEILABSCHNITT (A - M)

**BEGRÜNDUNG, SCHRIFTL.
FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE**

Begründung:

- I. Die gravierenden städtebaulichen Mißstände im Planbereich der Altstadt waren für den Gemeinderat bereits im Dezember 1960 Anlaß, dieses Gebiet zum Sanierungsgebiet zu erklären und zu beschließen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Auf dieser Grundlage wurde ein Bericht über die städtebaulichen Mißstände im einzelnen erstellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes i. S. von § 5 Städtebauförderungsgesetz (St. BauFG) wurde vom Gemeinderat am 30. 11. 1971/27. 6. 1972 beschlossen und nach der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde mit der ortsüblichen Bekanntmachung (Amtsblatt vom 30. 6. 1972) rechts- wirksam.

- II. Das Sanierungsgebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Zonen:
 - a) Der westliche Teil (A-M), in dem die Stadt Karlsruhe überwiegend im Besitz fast sämtlicher Grundstücke ist und der bis auf Reste der ehemaligen Wohnbebauung sowie die Gewerbeschule abgeräumt ist.
 - b) Der östliche Teil (B), mit größtenteils erhaltener, jedoch schlechter Bausubstanz und sanierungsbedürftiger Nutzungsstruktur.
- III. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den westlichen Teil, der von folgenden Straßen begrenzt wird: Kaiserstraße - Waldhornstraße - Kapellenstraße - Kriegsstraße - Adlerstraße.

Die innerhalb dieses Gebiets liegende Fläche beträgt ca. 12.2 ha. Durch diesen Bebauungsplan werden folgende, bisher geltende Festsetzungen, aufgehoben:

1. Baufluchtenpläne

- | | | |
|-------------|---------------|---|
| Nr. 130 vom | 4. 10. 1886, | Bereich Schwanenstraße |
| Nr. 131 vom | 25. 10. 1887, | Bereich Fasanenstraße |
| Nr. 134 vom | 24. 2. 1888, | Bereich Fasanenstraße -
Brunnenstraße -Durlacherstraße |
| Nr. 135 vom | 1. 5. 1888, | Bereich Brunnenstraße- Markgrafenstraße |
| Nr. 145 vom | 20. 7. 1897, | Bereich Ecke Stein- Kriegsstraße |
| Nr. 157 vom | 27. 12. 1913, | Bereich Fasanenstraße |
| Nr. 207 vom | 29. 4. 1936, | Bereich Kapellenstraße |
| Nr. 280 vom | 23. 5. 1961, | Bereich Kapellen-, Kriegsstraße
innere Erschließung |
| Nr. 346 vom | 23. 8. 1968, | Feststellungsbereich der
Fritz-Erlar-Straße. |

2. Die hierzu geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der städt. Bauordnung vom 11. 2. 1958.

Hierbei waren bei 3 - 5-geschossiger, geschlossener Bauweise vorgesehen:

- a) Kerngebiet für Gebiet zwischen Kaiserstraße und Zähringerstraße

b) Mischgebiet für Restgebiet mit Ausnahme der Gewerbeschule

- IV. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für eine Aufwertung des Gebiets in städtebaulicher und sozialer Hinsicht, zur Übernahme neuer City-Funktionen und zur Ausbildung als attraktiven Wohnstandort.

Zentraler Bereich

Die Baublöcke ordnen sich um das Zentrum mit direktem Kontakt zu dessen Einrichtungen. Ein Brückenbauwerk über die Fritz-Erler-Straße verbindet innerhalb des Zentrums die durch die Fritz-Erler-Straße getrennten Quartiere. Rückgrat dieses zentralen Bereichs ist eine transparent überdachte Ladenpassage in der Achse Zähringerstraße längs der Südsseite des Kaufhauses. Sie nimmt übergeordnete Wegebeziehungen auf und verknüpft zugleich die Zentrumsfunktionen:

- Marktplatz (Kronenplatz)
- Kaufhaus
- Großgarage
- Forum mit Jugend-, Freizeit-, Sozial- und Kultureinrichtungen
- Eislaufplatz
- Straßenbahnhaltestelle

Der nach Südwesten geneigte, dem Fußgänger vorbehaltene, Kronenplatz hat mit der angegliederten Markthalle und den Einzelhandelsgeschäften Marktplatzfunktionen. Die Erweiterung der Gewerbeschule ist durch eine Brücke direkt an das Forum angeschlossen.

Wohnbereiche

Die vorgesehene Blockrandbebauung bietet für innerstädtisches Wohnen Vorteile einer eindeutigen Raumgliederung in öffentliche (Straße, Lärm) und halböffentliche (Hof, Ruhe) Bereiche.

Die Straße als öffentlicher Raum nimmt alle städtischen Bewegungsabläufe bei den entsprechenden angrenzenden Nutzungen auf.

Der Hof, als blockbezogener ruhiger Grünraum, nimmt Einrichtungen für Kleinkinder, Aufenthaltsbereiche für Erwachsene und abkürzende Wegverbindungen auf.

Die zweiseitig orientierten Wohnungen können an beiden Raumtypen teilhaben. Die Randbebauung bietet als räumlich gestalterisches Ordnungsprinzip die Möglichkeit, die Radialstraßen des barocken Stadtgrundrisses zu erhalten und neue Nutzungen aufzunehmen.

- V. Entsprechend der Bedeutung des Planbereichs in der Innenstadt erfolgt die Ausweisung als Kerngebiet (ca. 7,0 ha). Ferner werden zwei Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (ca. 0,9 ha) ausgewiesen, und zwar für die Gewerbeschule mit Erweiterung sowie für eine Kindertagesstätte. Die übrigen Gemeinbedarfsflächen (Fo-

rum mit Jugend-, Freizeit-, Sozial- und Kultureinrichtungen) sind innerhalb des Kerngebiets in sonst anders genutzten Gebäuden vorgesehen.

Innerhalb des Kerngebiets besteht eine vertikale und horizontale Gliederung der Nutzungsarten:

- Die an begehbaren Verkehrsflächen liegenden Geschosse der Geschäftsstraßenbereiche Kaiserstraße - Zähringerstraße und Kronenstraße - Fritz-Erler-Straße in Richtung Südstadt sind ausschließlich für publikumsintensive Nutzungen wie Läden, Gaststätten etc. vorgesehen.
- Die Eckgebäude und Gebäude mit größeren Bautiefen sind als Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude geplant.
- In den oberen Geschossen der übrigen Gebäude sind Wohnnutzungen vorgesehen.
- In verkehrsärmeren Straßen sowie in den vom Straßenraum abgerückten Gebäuden sind Wohnungen bereits im Erdgeschoß möglich.

Nach den Zielvorstellungen des Gemeinderates soll ein höchstmöglicher Anteil an Wohnungen in sinnvoller Durchmischung mit anderen innerstädtischen Nutzungen erreicht werden. Um dies zu erreichen, werden die Nutzungen geschosswise gegliedert.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Parkhäusern und Tiefgaragen vorgesehen.

Unter Anrechnung der Fläche für Tiefgaragen und Parkhäusern beträgt die durchschnittliche Geschosßflächenzahl 2,18 (§ 17 in Verbindung mit § 21 a BauNVO).

- VI. Die Erhaltung bestimmter Gebäude aus Gründen des Denkmalschutzes oder aus sonstigen Gründen, bzw. die ganze oder teilweise Beseitigung von Gebäuden und baulichen Anlagen, ist in den zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Die Einzelheiten (Modernisierungsgebot, Abbruchgebot) werden in Verfahren nach dem StBauFG (§§ 19 u. 21) geregelt.

Wegen der betroffenen Grundstücke wird auf Ziffer 10. der schriftlichen Festsetzungen verwiesen.

- VII. Die Grundstücke im Planbereich sind überwiegend in städtischem Besitz. In Teilbereichen, die noch in Privatbesitz sind und verbleiben sollen, wird zur Sicherstellung von Gemeinschaftsanlagen ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt.

- VIII. Die Belange des Umweltschutzes (Emissionen - Immissionen) sollen besondere Beachtung finden:

Maßnahmen für den Lärmschutz sollen aufgrund besonderer Lärmschutzgutachten angeordnet werden, die auf die jeweiligen besonderen Verhältnisse Rücksicht zu nehmen haben. Hierbei ist den Wohnungs-

grundrissen besondere Aufmerksamkeit zu widmen (Küche, Eß- und Wohnraum zur Straße mit vorgelagertem Wintergarten, mechanische Belüftung). Hierbei sind zu beachten die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau sowie die Richtlinien des Innenministeriums für die Vorausberechnung der Geräuscheinwirkung von überörtlichen Straßenverkehrsanlagen auf Wohnbauflächen und zum Wohnen bestimmte Baugebiete vom 11.5.1970. Sämtliche Gebäude werden an die städtische Fernheizung angeschlossen.

Die Entsorgung erfolgt über eine zentrale Müllentsorgungsanlage.

IX. Verkehr

Die Fritz-Erler-Straße bildet als Bestandteil des Karlsruher Hauptverkehrsstraßennetzes die östliche Innenstadtangente. Sie erhält leistungsfähige Anschlüsse an die Kriegs- und Kaiserstraße und findet ihre Fortsetzung im Süden in der Rüppurrer Straße und im Norden in der Waldhornstraße. Ihre Aufgabe besteht in der Erschließung der östlichen Innenstadt und in der Aufnahme von Verkehrsströmen der Rüppurrer- und der Kriegsstraße von und zur nördlichen Innenstadt. Die Fritz-Erler-Straße ist ebenfalls Achse des öffentlichen Verkehrs mit einer Straßenbahnverbindung zwischen Hauptbahnhof, Südstadt und Innenstadt mit Haltestellen unmittelbar nördlich des Mendelssohnplatzes und südlich der Kaiserstraße.

Ihren Funktionen entsprechend erhält die Fritz-Erler-Straße einen eigenen Gleiskörper. Vom Gleiskörper getrennt verlaufen je zwei Fahrspuren pro Richtung. Zusätzlich angeordnete Randspuren dienen dem Radfahrer und in den Zufahrtsbereichen der signalgeregelten Knotenpunkte als Aufstellspuren für die einzelne Fahrtrichtung. Außerhalb der Kreuzungszufahrten kann dort außerdem Anliegerbetrieb wie Be- und Entladen, kurzzeitiges Halten oder das Anfahren der Parkieranlagen stattfinden.

Die Markgrafenstraße hat zusammen mit der Erbprinzenstraße als wichtige Sekundärstraße für die gesamte Innenstadt Bedeutung. Sie schließt den westlichen und den östlichen Sanierungs- teil an die Fritz-Erler-Straße und in Verbindung mit der Waldhornstraße an die Kapellenstraße an. Hierzu ergänzend übernimmt die Waldhornstraße zwischen Markgrafen- und Zähringerstraße im Zusammenwirken mit der Zähringerstraße zwischen Waldhorn- und Durlacher Straße die innere Erschließung des Teils B des Sanierungsgebietes.

Die Adlerstraße übernimmt in Verbindung mit der Kreuzstraße als Einbahnpaar die Erschließung der Innenstadt im Bereich zwischen Karl-Friedrich-Straße und Fritz-Erler-Straße.

Die Zähringerstraße und die Steinstraße unmittelbar östlich der Adlerstraße sind Sackgassen. Sie dienen nur noch zur Erschließung der angrenzenden Nutzungen und zum Erreichen der Parkieranlagen.

Als Fußgängerbereich wird die Kronenstraße mit Kronenplatz zwischen Kaiserstraße und Markgrafenstraße ausgebildet. Sie wird von Kraftfahrzeugen nur zur Belieferung befahren.

Zur Verbesserung der Knotensituation Fritz-Erler-Straße/Kaiserstraße ist die Waldhornstraße zwischen Kaiser- und Zähringerstraße ebenfalls Fußgängerbereich.

In Form einer Ladenpassage überbrückt die Zähringerstraße die Fritz-Erler-Straße und bringt damit eine großzügige Fußgänger Verbindung zwischen Kronenplatz und Waldhornstraße. Im überbauten Bereich der Fritz-Erler-Straße werden bewußt keine ebenerdigen Gehwege entlang der Fritz-Erler-Straße angeboten. Wenngleich eine Treppe von der Haltestelle der nördlichen Fritz-Erler-Straße einen Zugang zur Zähringerpassage von Norden ermöglicht, liegen doch die Nord-Süd-Fußgängerströme in der Kronenstraße und in der Waldhornstraße. Die niveaufreie Fußgängerachse entlang der Fritz-Erler-Straße führt über die Markgrafenstraße und ist fortgesetzt in einer Fußgängerbrücke über die Kriegsstraße östlich des Mendelssohnplatzes.

Der Bebauungsplan nimmt Rücksicht auf eine mögliche Trasse einer späteren Stadtbahn in der Markgrafenstraße mit einer zentralen unterirdischen Haltestelle im Bereich der Fritz-Erler-Straße.

- X. Es ist vorgesehen, für den Planbereich eine künstlerische und städtebauliche Oberleitung zu bestellen.
- XI. Die überschlägigen Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes betragen für:

Straßen, Gehwege, Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung und Grünflächen für	
1. Erschließungsebene	ca. DM 5.306.000,-
Straßen, Gehwege, Entwässerung, Beleuchtung, Treppen, Rampen usw. der	
2. Erschließungsebene	ca. " 7.906.000,-
Kanalisation	ca. " 1.439.000,-
Wasserversorgung	ca. " 575.000,-
Stromversorgung	ca. " 1.000.000,-
Fernheizung	ca. " 1.474.000,-
Müllentsorgung	ca. " 5.493.000,-
Tiefgarage oder Parkhäuser für ca. 150 öffentliche Parkplätze	ca. " 3.000.000,-
Grunderwerb (ohne Folgekosten)	ca. " 10.270.000,-
Weitere Kosten der Ordnungsmaßnahmen (Umlegg., Entschäd., Sub. Verl., Soz.-Plan u. a.)	ca. " 22.850.000,-
Gesamtaufwand	ca. " 59.313.000,- =====

Schriftliche Festsetzungen

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche), durch die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen festgelegt. Für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die Oberfläche der Gehweghinterkante maßgebend.
2. Dachaufbauten wie Aufzüge, Lüftungskamine etc. dürfen die festgelegte Gebäudehöhe nur um das hierfür notwendige Maß überschreiten; sie sind um das Maß ihrer Höhe von der jeweiligen Gebäudefront abzurücken.
3. Die Bauhöhe von 38,00 m über Grund darf mit Rücksicht auf den Bauschutzbereich des Flugplatzes Karlsruhe (§ 12 LuftVG) nicht überschritten werden.
4. Das oberste Geschoß der Gebäude mit Flachdach, soll um das Maß seiner Höhe zurückgesetzt werden. Die gestalterische Ausbildung muß auf die Umgebung abgestimmt werden.
5. Die Haltestelleninseln der Straßenbahn unterhalb des Kaufhauses müssen eine Mindestbreite von 2,50 m erhalten.
6. Leitungsrecht für Fernwärmeleitungen innerhalb der Baubereiche. Die Versorgung der Gebäude mit Fernwärme erfolgt durch Leitungen von Gebäude zu Gebäude innerhalb der Untergeschosse.
7. Umformerstationen sind innerhalb der Baubereiche (Gebäude) vorzusehen. Die Anzahl und die Lage der Stationen innerhalb eines Baublocks werden durch den geforderten Anschlußwert bestimmt.
8. Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu erstellen und zu erhalten. Auf jedem Gebäude darf höchstens eine Außenantenne errichtet werden. § 111, Abs. 1 Nr. 3 LBO.
9. Kfz-Stellplätze sind als Gemeinschaftsanlage in Tiefgaragen oder Parkhäusern vorgesehen. An der Errichtung, Benutzung und Unterhaltung haben sich alle Bauherren und Eigentümer zu beteiligen, wie sich dies aus den in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegten Zuordnung ergibt. (§ 9, Abs. 1 Nr. 12 BBauG, § 75 LBO). Die Flächen über Tiefgaragen sind mit Erdreich 70 cm stark zu überdecken und zu begrünen. An allen im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und soweit notwendig, Aussparungen in den befestigten Flächen und unterirdischen Gebäudeteilen vorzunehmen. (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BBauG und § 111, Abs. 1 Nr. 6 LBO).
10. Bei der Durchführung der Sanierung sind von folgenden Grundstücken
 - a) Gebäude völlig zu beseitigen:

		Flurstück Nr.
Kronenstraße	17 a	1639
Kaiserstraße	95	1639/1
"	93	1640
"	91	1641
"	89	1642
"	81/83	1645
"	79	1646
"	69	1651

Waldhornstraße	32	Flurstück Nr. 1653
Zähringerstraße	38	1626
"	19	1612
"	62	1587
"	64	1588
"	66	1589
"	68	1590
"	74	1593
Fasanenstraße	37	1766
Brunnenstraße	5	1764
Kapellenstraße	58	1833
"	76	1822
Kronenstraße	53	1817
"	51	1816
"	49	1815
"	60	1485
Adlerstraße	21	1530
"	23/25	1532
"	27	1533
Markgrafenstraße	28	1513
Schwanenstraße	6	1470/1
"	8-16	1470/2
Steinstraße	18	1471
"	7	1465
"	9	1466
Kriegsstraße	68	1462
"	72	1457
"	74	1456
Mendelssohnplatz	3	1459/4
"	5	1460/2

b) Gebäude oder Gebäudeteile teilweise zu beseitigen (Rück- und Seltengebäude soweit sie außerhalb der Baubereiche des Bebauungsplanes liegen):

"	76	1594
"	78	1595
Kaiserstraße	97	1584
"	99	1583
"	101/103	1582
"	105	1581
"	107	1580
"	109	1579
"	111	1578
Kapellenstraße	60	1832
"	62	1831
"	64	1830

		Flurstück Nr.
"	66	1829
"	68	1828
"	70	1827
"	72	1826
"	74	1825
Adlerstraße	33	1448
"	35	1449
"	39	1451
"	41	1452
"	43	1453
"	29 (Schwanenstr. 4)	1470
"	45	1454
Kriegsstraße	70	1458
"	76	1455

c) Vordergebäude zu erhalten:

Zähringerstraße	60a - 60b u.	1586
Kronenstraße	26	
Adlerstraße	29	1470
(Gewerbeschule)		

Hinweis:

1. Sämtliche Gebäude sind an die städtische Fernheizung anzuschließen. Dies wird durch Satzung nach § 11 Gemeindeordnung vorgeschrieben.
2. Für die Müllbeseitigung ist eine zentrale Anlage vorgesehen. Anschluß- und Benutzungszwang für alle Grundstücke innerhalb des Planbereichs erfolgt durch Satzung nach § 11 Gemeindeordnung.
3. Notwendige Feuerwehrwege sind für 35 t schwere Fahrzeuge herzustellen.
4. In Gebäude bzw. Gebäudeteile, die höher als 140 m ü.NN (ca. 25,00 m) sind, sind Druckerhöhungsanlagen für Frischwasser einzubauen.
5. Beim Überbauen des Landgrabens sind solche Gründungsmaßnahmen vorzusehen, so daß Kämpfer und Gewölbe nicht belastet werden.
6. Die Gebäude an der Kronenstraße bei der Kleinmarkthalle müssen wegen der geringen Abstände zu den Entwässerungsleitungen auf Kanaltiefe gegründet werden.
7. Beim Bau des Verladekellers unterhalb der Fritz-Erler-Straße sind folgende Versorgungsleitungen zu berücksichtigen:
 - a) Die Post benötigt einen Kabelkanal mit einem Querschnitt von ca. 1,00 qm.

- b) Für die Straßenentwässerung ist ein besonderer Kanal - an der Kellerdecke befestigt - einzuplanen, außerdem sind Brückeneinläufe mit Schmutzweimer in der Betondecke zu berücksichtigen.
 - c) Kabeltrassen zur Versorgung der Rolltreppe, des Aufzuges und der Straßenbeleuchtung.
8. Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilplänen:
- a) für Erd- und Untergeschosse und den dafür bestehenden Festsetzungen.
 - b) Für das I. OG und die darüberliegenden Geschosse.
 - c) Für Freiflächengestaltung (nicht überbaubare öffentliche und private Grundstücksteile in Erdgeschoß und II. Ebene).
9. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), in der ab 1.1.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil I vom 29.11.1968, Nr. 84, Seite 1237).

Beschluß des Gemeinderates
zur Aufstellung eines Bebauungs-
plans (§ 2, Abs. 1, BBauG)

am ...3.7.62....

Bebauungsplanentwurf vom Gemein-
derat gebilligt

am ...9.10.73....

Öffentliche Auslegung des Bebau-

ungsplans gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom ...22.10.73.... bis ...23.11.73....

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am ...18.12.73 / 9.7.74....

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG,
§ 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter
Nr. ...13 - 24/218/8....

am ...16.9.74....

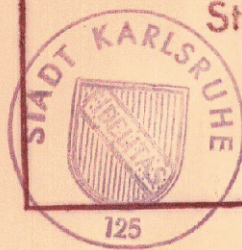
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und
§ 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit
der Bekanntmachung

am ...4.10.74....

Beim Stadtplanungsamt öffentlich
ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG)

vom ...4.10.74.... bis ...21.10.74....

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 18.12.73/9.7.74 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 4.10.74 rechtsverbindlich geworden.



Stadt Karlsruhe

[Signature]
Schmitt
Stadtsyndikus

Nr. 13-24/218/8

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 16.9.74

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. *Dr. Pause*

KARLSRUHE, den 1.8.1973

HEINZ HILMER - CHRISTOPH SATTLER
DIPLOMINGENIEURE / ARCHITEKTEN
8 MÜNCHEN MARIA-JOSEPHA-STR. 12

Hilmer Sattler

NEUE HEIMAT BADEN-WÜRTTEMBERG
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- UND
SIEDLUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.

M.H.

DER OBERBÜRGERMEISTER:

M.H.

STADTPLANUNGSAMT:

M.H.