

BEBAUUNGSPLAN Friedrich-Scholl-Platz (KLV) - ÄNDERUNG-

M. 1:500

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet
g	geschlossene Bauweise
XIV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
(2,15)	Geschoßflächenzahl
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Aufzubehende Straßenbegrenzungslinie
—	Baugrenze
—	Aufzubehende Baulinie
—	Gehweg
—	Fahrbahn
□	Öffentliche Parkplätze
g	Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit
TGa	Tiefgarage
St	Stellplätze
—	Öffentliche Grünfläche
—	Bäume (Pflanzzwang)
—	Entwässerungskanal
—	Grenze für Stellplätze und unterirdische Garagen
—	Fläche, welche bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche berücksichtigt wird (§ 19 Abs. 3 Bau NVO)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Schriftliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltung zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO).
- Die im Planbezeichneten Grundstücksteile der Schwarzwaldstraße und der Gutschstraße sind dem Baugrundstück Nr. 6100 zuzuordnen und bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zu berücksichtigen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das Anlegen der öffentlichen Bereiche tangierenden Außenanlagen hat in Abstimmung mit dem Gartenbauamt zu erfolgen.
- Die Tiefgaragen müssen mindestens 1,0 m Erdüberdeckung erhalten. Wo Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind Aussparungen in der Tiefgarage notwendig.
- Um vorhandene Bäume zu erhalten und nicht zu schädigen, kann zum Bau der Tiefgarage über die Garagengrenze hinaus kein Arbeitsraum zur Verfügung gestellt werden (Empfohlen wird "Berliner Verbau" mit verlörener Schaltung).
- Als Einfriedigungen werden nur bis 20 cm hohe Rabatten und 75 cm hohe Hecken zugelassen.
- Als Dachform wird Flachdach vorgeschrieben.
- Die Dachflächen sind zu begrünen.

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 1.1.1969 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt, Teil I vom 29.11.1968, Nr. 84, Seite 12/37).
- Die Wegbefestigung in der Schwarzwaldstraße zwischen Bahnhof- und Gutschstraße muß so ausgeführt werden, daß sie Feuerwehrrfahrzeugen der Brückenklasse 30 standhält. Dabei ist mit Fahrzeugen von einem Gesamtgewicht von 35 t, Achsdruck 14 t und Funklast 10 t zu rechnen. Im übrigen muß bei der Dimensionierung der Garagendecke dieser Brückenklasse auch die Erdaufschüttung berücksichtigt werden.
- Im Wegabschnitt der Schwarzwaldstraße zwischen Bahnhof- und Gutschstraße sind 2 Hydranten für die Feuerwehr vorzusehen.
- Für den Müll sind Großbehälter vorzusehen. Aufstellung innerhalb des Baugrundstückes, nicht weiter als 15 m von der Fahrbahn entfernt. Der Transportweg ist befestigt anzulegen, und zwar ebenerdig mit Stelungen bis höchstens 3 % ohne Stufen. Über die Aufstellung der Müllgroßbehälter sowie über die Zu- und Abfahrtswege sind zusammen mit dem Bauantrag Pläne zur Genehmigung einzureichen.

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 2, Abs. 1, BBauG)	am 20.6.1974
Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt	am 10.12.1974
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 2, Abs. 6, BBauG vom	2.1.1975 bis 3.2.1975
Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen	am 4.3.75
Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG, § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/16	am 11.4.75
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111, Abs. 5, Satz 1, LBO) mit der Bekanntmachung	am 25.4.75
Beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt (§ 12, Satz 1, BBauG)	vom 25.4.75 bis 12.5.75

Nr. 13-24/0218/16
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 11.4.75
Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag
gez. Leibold

Karlsruhe, den 27.9.74
Der Oberbürgermeister

Kullerby

Stadtplanungsamt

Manth

Ebenso sprechen stadtswirtschaftliche Gründe erheblichen Umfangs für die bauliche Verdichtung in dem vorgesehnen Umfang.

4.2.2 Durch die Erhöhung des Nutzungswertes werden die an gesunde Arbeitsplätze gestellten Anforderungen nicht beeinträchtigt, sie werden eher gefördert, weil neue Arbeitsplätze in optimaler Lage geschaffen werden können und für vorhandene Arbeitsplätze eine Verbesserung durch räumliche Auflockerung erreicht werden kann. Durch die überwiegende Unterbringung der Kraftfahrzeuge für die Bediensteten in einer Tiefgarage werden erhebliche Verbesserungen im Vergleich zur bisherigen Situation erreicht und damit auch der Forderung Rechnung getragen, daß die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden müssen.

Zur ideellen Vergrößerung des Baugrundstückes werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Ein Teil der Schwarzwaldstraße, ca. 2.150 qm, wird gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO dem Baugrundstück zugeordnet. Die Oberfläche des Grundstückes bleibt der Öffentlichkeit als Parkanlage erhalten.
- Ein Geländestreifen der Gutschstraße, ca. 400 qm, der als öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr benötigt wird, wird ebenfalls dem Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugeordnet. Die Oberfläche des Grundstückes bleibt der Öffentlichkeit als Grünfläche erhalten.

4.2.3 Der Verdichtung des Baubereiches stehen auch "sonstige öffentliche Belange" nicht entgegen. Weder ändert sich die bisherige Situation des Baugebietes, noch wird das anschließende Baugebiet beeinträchtigt (vgl. auch Abstände der hinzukommenden Bebauung zu der benachbarten vorhandenen Bebauung an der Gutschstraße und der Beierthelmer Allee).

5. Erschließung

Die vorhandenen Erschließungsstraßen Bahnhofstraße und Gutschstraße sind verkehrsgerecht ausgebaut und können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Die Zufahrt zu den privaten ebenerdigen Stellplätzen erfolgt über die Gutschstraße, zur Tiefgarage mit ca. 370 Stellplätzen über die Bahnhofstraße. Wegen der unmittelbaren Nähe der signalisierten Kreuzung Bahnhofstraße - Beierthelmer Allee kann in die Tiefgarage nur von Westen aus eingefahren und nach Osten ausgefahren werden. Ein Teil der Schwarzwaldstraße wird, da er für die Grundstückszufahrt und als Zufahrt zum Baugebiet erforderlich ist, dem Fahrverkehr entzogen.

Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet sind ausreichend vorhanden. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet an die städtische Fernheizung anzuschließen.

6. Außenanlagen

Die gesamte nicht bebaute Fläche entlang der Straßen wird gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen bepflanzt. Die Tiefgarage im öffentlichen Bereich der Schwarzwaldstraße erhält eine Erdüberdeckung von 1,0 m Stärke; außerdem werden zur Pflanzung von Bäumen Aussparungen vorgesehen.

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die betroffenen Grundstücke innerhalb des Planbereiches gehören der Stadt und der Karlsruher Lebensversicherung AG. Wegen der Zuordnung der öffentlichen Flächen zum Baugrundstück und dem Bau einer Tiefgarage in der öffentlichen Fläche wird mit der Karlsruher Lebensversicherung AG ein Dauernutzungsvertrag abgeschlossen.

8. Kosten

Die Erschließungsanlagen sind fertiggestellt. Die Kosten für die Umbauarbeiten, wie z.B. zusätzliche Abbiegerspur zur Tiefgarage, Parkplätze in der Gutschstraße, neue bzw. geänderte Gehwege, Grünanlage, Änderungen der Versorgungsleitungen, Straßenbeleuchtung etc., übernimmt die Karlsruher Lebensversicherung AG.

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 4.3.75 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 25.4.75 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe
Schmitt
Stadtsyndikus

Begründung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6 BBauG

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der Südweststadt, zwischen Stadtgarten und Beierthelmer Wäldchen. Es wird begrenzt von der Bahnhofstr., der Gutschstraße und der Schwarzwaldstraße.

Der Planbereich grenzt an ein reines Wohngebiet mit 2- bis 4-geschossiger Bebauung an, das sich vom Karlsruher Hauptbahnhof in Richtung Norden zwischen Schwarzwaldstraße und Bahnhofstraße erstreckt. Nach Süden beträgt der Gebäudeabstand zwischen der bestehenden Bebauung an der Gutschstraße und der bereits vorhandenen Bebauung der KLV ca. 24 m, nach Westen zur Bebauung an der Beierthelmer Allee ca. 100 m.

2. Bestehende Festsetzungen

Für das Gebiet liegt ein Bauflichtplan Nr. 117, rechtskräftig seit 31.3.1924, vor. Er enthält Festsetzungen über die Verkehrsflächen sowie die durch Bauflichtungen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen. Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung fehlen.

Die städtische Bauordnung vom Februar 1959, welche für das gesamte bebaute Stadtgebiet Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung getroffen hat, enthält für den Planbereich keine Aussagen. Derartige planungsrechtliche Aussagen fehlen im allgemeinen auch bei allen Baugrundstücken für den Gemeinbedarf, soweit sie nicht in Bebauungsplänen nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ausgewiesen wurden.

3. Vorhandene Bebauung

Auf dem Grundstück (Planbereich) ist ein Verwaltungsgebäude erstellt, das eine 5-geschossige Randbebauung mit einem 14-geschossigen Hochhaus aufweist. Die vorhandene Geschoßfläche beträgt 19.950 qm; bei der vorhandenen Grundstücksfläche von 9.753 qm ergibt sich eine Geschoßflächenzahl von 2,05.

4. Künftige Nutzung

Zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und des Arbeitsablaufs Innerhalb des vorhandenen Verwaltungsgebäudes muß das Unternehmen umbauen und die Geschoßfläche erweitern.

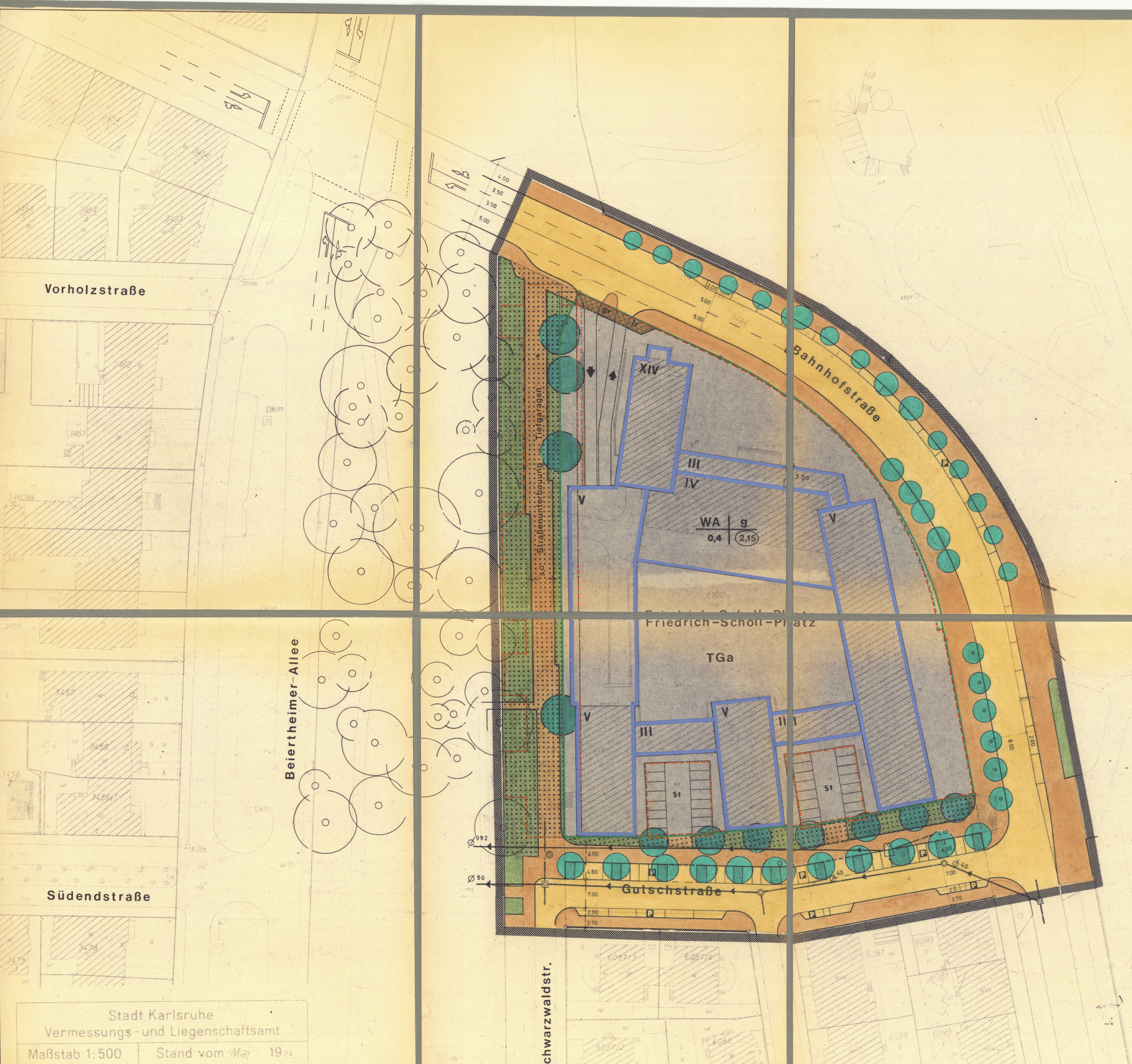
Durch den neuen Bebauungsplan soll folgende zusätzliche Bebauung zugelassen werden:

- Ein 5-geschossiger Baukörper an der Schwarzwaldstraße zur Schließung der Baulücke zwischen dem 14-geschossigen Baukörper und dem vorhandenen 5-geschossigen Gebäude Ecke Schwarzwaldstraße und Gutschstraße.
- Aufstockung des Verbindungsbau zwischen dem 14-geschossigen Gebäude und den 5-geschossigen Gebäuden an der Bahnhofstraße von 3 auf 4 Geschosse bei gleichzeitiger Vergrößerung der Bauteile.

Mit Rücksicht auf die umgebende Bebauung soll der Planbereich als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden, wobei Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden, die sonst im allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig wären.

Unter der Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzung (GFZ 2,05) und der Nutzungsart (Verwaltungsgebäude) wird eine Geschoßflächenzahl von 2,15 festgesetzt.

- Nach § 17 Abs. 9 BauNVO können im Bebauungsplan die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 unten bestimmten Voraussetzungen überschritten werden, und zwar wenn:
 - 1.1 besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen,
 - 1.2 die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
 - 1.3 sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- Die Überschreitung der zulässigen GFZ von 1,2 auf 2,15 wird wie folgt begründet:
 - 2.1 Als besondere städtebauliche Gründe sind zu nennen: Es handelt sich um einen kleinen Planbereich mit nur einem zusammenhängenden Gebäudekomplex, dessen bestehende Baumasse relativ geringfügig vergrößert werden soll. Der Versicherungsbetrieb mit seinen ca. 970 Beschäftigten ist dort seit Jahren ansässig. Die besonders günstige örtliche Lage des Verwaltungskomplexes in unmittelbarer Nähe zum Karlsruher Hauptbahnhof, in verkehrsgünstiger Lage, insbesondere auch in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr, die im Westen, Norden und Süden anschließenden, auch für die Zukunft gesicherten öffentlichen Grünflächen (Beierthelmer Wäldchen und Stadtgarten) gewährleisten eine städtebaulich wünschenswerte Ausnutzung vorhandener Infrastrukturmaßnahmen.



Stadt Karlsruhe
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Maßstab 1:500
Stand vom 11.11.74