

BEBAUUNGSPLAN NEUES ZENTRUM

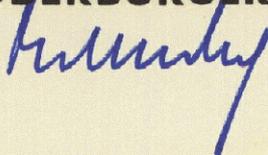
ÄNDERUNG

II. BAUABSCHNITT

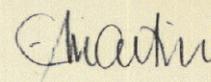
BEGRÜNDUNG , SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 15.10.1977

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



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

am 21.10.1976.....

Bebauungsplanentwurf vom
Gemeinderat gebilligt
(zugleich Auslegungsbeschluß)

am 13.06.1978.....

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
planes gem. § 2a, Abs. 6 BBauG

vom 03.07.1978..... bis 03.08.1978..

Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10
BBauG) beschlossen

am 26.09.1978.....

Genehmigt durch das Regierungs-
präsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG
§ 111, Abs. 5, Satz 2 LBO) unter
Nr. 13-24/0218/74.....

am 06.12.1978.....

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

am 05.01.1979.....

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
mann Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 1 BBauG n. F.)

ab 05.01.1979.....

geändert am 29.12.1978
nach Auflage des Genehmigungserlasses
des Regierungspräsidiums Karlsruhe

1. Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans
 - 1.1 Zur Deckung ihres Bedarfs an zentralen Einrichtungen und weiteren Wohnungen hat die selbständige Gemeinde Neureut in ihrem Flächennutzungsplan von 1968 ein neues Ortszentrum ausgewiesen. Damit sollte neben der Schließung der Bedarfslücke eine Bindung der weit auseinander liegenden Ortsteile aneinander erreicht werden. Hierzu lag eine städtebauliche Konzeption der Gruppe Bökemann, Hangarter und Theweleit von 1969 vor, die Bestandteil der Grundlagen für den bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist.
 - 1.2 Die veränderte Bevölkerungsentwicklung, verbunden mit einer veränderten Nachfrage, insbesondere nach Ein- und Zweifamilienheimen, war Anlaß für die vorliegende Änderung. Weitere Gesichtspunkte waren der erhebliche Anteil an privatem Grundbesitz sowie eine Neukonzeption des Erschließungssystems im südlichen Bereich. Der Stand der Planung und Realisierung des nördlichen Teils machte eine Teilung des neuen Zentrums in zwei Bauabschnitte erforderlich, von denen nun mit dem Bereich zwischen Schul- und Sportzentrum, Bärenweg, Rembrandtstraße und Welschneureuter Str. der zweite Abschnitt vorliegt.
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
Rechtsverbindlicher zu ändernder Bebauungsplan Nr. 453, 454 (Restplan), angrenzende Bebauungspläne 453, 467 und Neues Zentrum 1. Bauabschnitt, geänderter Plan Nr. 529.
3. Geplante Nutzung
Während der bestehende Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet" vorsah, soll, von wenigen Ausnahmen abgesehen, eine Ausweisung als "Reines Wohngebiet" erfolgen, um keine Nutzungen aus dem Geschäftsbereich im Zentrum abzuziehen. Diese Ausnahmen sind Bereiche an der Welschneureuter Str. und im Anschluß an den 1. Bauabschnitt, die als Allgemeines Wohngebiet verbleiben, sowie eine Restfläche, angrenzend an das Kirchenzentrum (1. Bauabschnitt), die als Kerngebiet vorgesehen ist. Geplant sind ca. 250 Wohneinheiten für 700 Einwohner in etwa 40 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 50 Ein- und Zweifamiliendoppel- bzw. Reihenhäusern und 5 mehrgeschossigen Bauzeilen.
4. Öffentlicher Nahverkehr
Im Planungsgebiet ist ein Geländestreifen für die zukünftige Führung der Nordbahn (HVG) und die Einschleifung der Bundesbahntrasse Knielingen - Eggenstein freigehalten. Vorläufig verläuft die Straßenbahnlinie 250 m nordwestlich davon auf dem bestehenden Gleis der Bundesbahnnebenstrecke. Der endgültige Ausbau in der vorgehaltenen Trasse erfolgt nach gesondertem Verfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz.

5. **Straßen- und Wegenetz**
Die verkehrstechnische Konzeption aus dem Gutachten Theweleit (siehe oben) sah den direkten und unmittelbaren Anschluß der drei Ortsteile an das Zentrum ohne Belastung des überörtlichen Verkehrsnetzes vor sowie die Bündelung dieses Verkehrsaufkommens. Daneben sollten gesonderte Rad- und Gehwege ausgewiesen werden. Diese Vorstellungen sind in der Planung berücksichtigt. Der Zugang zum Zentrum erfolgt über die ausgebaute Neureuter Querallee zwischen Alt-Neureut und der Kirchfeldsiedlung und von dort über zwei tangentielle Straßen: die Grünewaldstraße und die Rembrandtstraße, die im Süden des Baugebiets zusammenmünden. Die Rembrandtstraße wird über die geplante Nordtangente weitergeführt und an die Heidesiedlung angebunden. Parallel zur Rembrandtstraße wird wie im 1. Abschnitt die Rubensstraße mit Anschluß an die verlängerte Grünewaldstraße geführt. Der Baubereich westlich der Bahntrasse wird von der südwestlich angrenzenden Welschneureuter Straße erschlossen. Als innere Erschließung dienen Wohnwege, die von der verlängerten Grünewald- und der Rubensstraße ausgehen und bei einer Gesamtbreite von 8 m einen Fahrstreifen von 4,50 m Breite aufweisen. Sie sind an zwei Stellen mit Zufahrten zu den Tiefgaragen als Stichstraßen mit Wendehämmern ausgebildet. Inmitten des Baugebiets verläuft zusätzlich die Hauptfuß- und Radwegachse, verlängert aus dem 1. Bauabschnitt bis zum Überführungsbauwerk über die Nordtangente mit einem Abzweig über die Freihaltetrasse der Nordbahn zur Welschneureuter Str.
6. **Ruhender Verkehr**
Die Parkierung erfolgt bei freistehenden und Doppelhäusern durch Garagen beim Haus, bei Reihenhäusern entweder durch integrierte Hausgaragen oder Sammelgaragen. Den Mehrfamilienhäusern (Geschoßbau) ist eine begrünte Tiefgarage vorgelagert. Besucherstellplätze sind außerhalb der Wohnwege an der Grünewaldstraße und an der Rubensstraße in ausreichender Anzahl angeboten, zusätzlich in den Stichstraßen zu den TG.
7. **Grünordnung**
Das bis jetzt landwirtschaftlich genutzte Gelände soll einer Bebauung zugeführt werden, die nach der grünordnerischen Zielsetzung eine angemessene Durchgrünung erhält. Neben den gliedernden Baumpflanzungen und den Grünflächen ist eine Begrünung der Tiefgaragen vorgeschrieben. Die erforderlichen Spielflächen und Fußwegeverbindungen sind ausgewiesen. Die geplante Trasse der HVG (Nordbahn) wird bis zu ihrem Ausbau ebenfalls als Grünfläche mit Spielmöglichkeiten hergerichtet.

NR. 540 B

8. **Freiflächen und öffentliche Einrichtungen**
Neben den zumindest für den Geschößbau erforderlichen Spielflächen auf eigenem Grundstück ist beiderseits der Fußgängerquerverbindung über die Nordbahntrasse ein insgesamt ca. 4.000 qm großer Spielplatz ausgewiesen. Ein weiterer Spielplatz mit ca. 320 qm befindet sich am nordöstlichen Ende des Haupt-Fuß- und Radweges. Sonstige öffentliche Flächen und Einrichtungen sind im 1. Bauabschnitt ausgewiesen.
9. **Ver- und Entsorgung**
In der verlängerten Rubensstraße ist ein Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden, desgleichen längs des Grundstücks des Schulzentrums für den Bereich westlich der Nordbahntrasse.

Häufig auftretende Inversionswetterlagen führen zu starken Schwefeldioxydkonzentrationen, was im Winter in erster Linie auf häusliche Feuerstätten zurückzuführen ist. Durch den hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern tritt dies in Neureut besonders stark auf. Zusätzliche Belastungen bestehen durch die Raffinerien. Um die Umweltbelastung nicht weiter zu steigern, wird von § 111 Abs. 2 Nr. 3 LBO Gebrauch gemacht, das Heizen mit flüssigen und festen Brennstoffen zu untersagen.
10. **Baubestand**
Es ist keine Bebauung vorhanden. Außerhalb liegt die Bebauung an der Welschneureuter Straße mit zweigeschossigen Doppelhäusern, das Schulzentrum und die beginnende Bebauung des Neuen Zentrums 1. Abschnitt.
11. **Größe des Plangebietes**
Einschließlich der Freihaltetrassen ca. 12 ha
12. **Bodenordnung**
Eine Bodenordnung gemäß §§ 45 - 79 BBauG ist erforderlich, da ca. 1/3 der Grundstücke in Privateigentum, der Rest in der Hand eines Bauträgers bzw. der Stadt Karlsruhe ist. Im südöstlichen Teil verbleiben bei fast allen Grundstücken unterschiedlich große Teilflächen im Bereich für landwirtschaftliche Nutzung. Ein Teil der Grundstücke wird von der Nordbahn als überörtliche Verkehrsfläche erfaßt.

13.	Kosten überschlägig	
13.1	Beizugsfähige Erschließungskosten	
	Der Gesamtaufwand beträgt	3.210.000 DM
	Hiervon 10 % Stadtanteil	321.000 DM
		=====
	<p>Im Gesamtaufwand sind Aufwendungen von 555.000 DM enthalten, für die eine Entscheidung über den Rückersatz durch Anliegerbeiträge erst mit der Bildung des Abrechnungsgebietes gem. § 130 Abs. 2 BBauG erfolgen kann.</p>	
13.2	Andere Erschließungskosten	
	Kostenträger Stadt	
	Gasversorgungsnetz	300.000 DM
	Wasserversorgungsnetz	450.000 DM
	Stromversorgung: Kabelnetz	130.000 DM
	Trafostationen	180.000 DM
	Kanalisation:	
	Erschließung des Baugebiets ohne in 13.1 enthaltene Kosten für Straßenentwässerung (1.300.000 DM - 431.000 DM)	869.000 DM
	Umlegung der Sammler Rubensstraße	<u>185.000 DM</u>
		<u>2.114.000 DM</u>
		=====
14.	Finanzierung der Erschließung	
	Die Kosten der Erschließung sind in der mehrjährigen Finanzplanung enthalten und werden durch den laufenden Haushalt gedeckt.	

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.1 Festgesetzt wird Reines Wohngebiet, in Teilen Allgemeines Wohngebiet und Kerngebiet
Nach BauNVO § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen bleiben ausgeschlossen. Im Kerngebiet nach § 7 Abs. 3 BauNVO wird lediglich Punkt 2 zugelassen.
 - 1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.1 Bei der III+I-geschoßigen Bebauung ist ein Staffeldachgeschoß nicht zulässig.
 - 1.2.2 Garagenhöfe werden nach § 21a (2) BauNVO auf die Grundstücksfläche angerechnet.
 - 1.3 Höhenlage der baulichen Anlage nach § 9 Abs. 2 BBauG. Im Allgemeinen ist ein Sockel von 1 m vorzusehen, für die ein- bis zweigeschossigen Reihen- und Hausgruppen einheitlich für die Gruppe von 50 cm – 100 cm. Die Tiefgaragen sind so auszubilden, daß sie einschl. der geforderten Erdüberdeckung für Begrünung das umliegende Gelände um max. 70 cm überragen.
 - 1.4 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen angelegt werden. Ausnahme: im Kerngebiet sind Garagen nur im Baubereich, offene Stellplätze auch außerhalb zulässig, jedoch jeweils nur von der Stichstraße aus erschlossen.
 - 1.5 Pflanzen von Bäumen
 - 1.5.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind Laubbaumarten zu pflanzen. Eine geringfügige Änderung des Baumstandortes ist in begründeten Fällen möglich.
 - 1.5.2 Bäume, die auf privaten Grundstücken vorgesehen sind, sind vom Besitzer des Grundstücks zu pflanzen, zu pflegen und ggfls. zu ersetzen.

1.6 Baulinie, Baugrenze
Nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ist ein Zurücktreten von Bauteilen hinter die Baulinie um höchstens 1,00 m zulässig, bei Garagen nach Ausweisung im Plan um 2,00 m.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 111 LBO
Örtliche Bauvorschrift

2.1 Dachform
Für die viergeschossige Bebauung sind die Dächer als Flachdach auszubilden. Dachvorsprünge dürfen höchstens 0,5 m betragen. Die Attika oder eine Brüstung können in abgeschrägter Form und einer Neigung von mehr als 60° ausgebildet werden. Soweit die zeichnerischen Festsetzungen eine Dachneigung von 35° bzw. 25° vorschreiben, kann als Ausnahme eine Toleranz von $\pm 2^\circ$ zugelassen werden. Im Kerngebiet bleibt die Dachform frei.

Bei zweigeschossigen Reihenhäusern ist zwingend ein Kniestock von 50 cm auszubilden, ansonsten darf der Kniestock max. 50 cm betragen. Bei eingeschossigen Reihen- und Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 25° ist straßenseitig kein Kniestock zulässig.

2.2 Begrünung

2.2.1 Die Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung (mind. 70 cm) zu versehen und als Rasenfläche bzw. mit bodendeckenden Gehölzen und Strauchpflanzungen anzulegen.

2.2.2 Die Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch zu gestalten und anzulegen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 6 i.V. mit § 13 Abs. 1 LBO).

2.3 Einfriedigung

Als Einfriedigung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sind Holzzäune oder geschnittene Hecken bis max. 50 cm Höhe zulässig. Zum Schutz rückwärtiger Gartenbereiche gegen Einblick können zurückgesetzte höhere Sträucher und Hecken bis max. 2,0 m Höhe gepflanzt werden. Garagenhöfe sind mit einer Mauer von 2 m Höhe zu umschließen, die Zufahrt ist auf eine max. Breite von 4 m zu begrenzen. Darüber hinaus sind Mauern außerhalb der Baubereiche unzulässig, soweit im B-Plan nicht ausdrücklich festgesetzt.

2.4 Balkone

Bei zweigeschossigen Reihenhäusern sind keine Balkone, nur Loggien zulässig.

- 2.5 Plätze für Abfallbehälter
Großmülltonnen sind in Schränken unterzubringen. Der Bau oder die Aufstellung dieser Schränke bedarf der Baugenehmigung (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 2 Nr. 1 LBO).
- 2.6 Heizung
Das Heizen mit flüssigen und festen Brennstoffen ist nicht zugelassen.
Ausnahmen: Holz in offenen Kaminen.

Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der BauNVO in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung, Bundesgesetzblatt Teil 1 vom 20.09.1977 Nr. 63, Seite 1.757
2. Abfallbeseitigung
Mit dem Bauantrag sind Pläne über die Aufstellung der Müllbehälter einzureichen, die erforderlichenfalls auch über den Transportweg Aufschluß geben.
- 2.1 Ein- und Zweifamilienhäuser
Es sind Großmülltonnen mit 220 l-Fassungsvermögen vorzusehen. Die Großmülltonnen sind in Schränken unterzubringen und am Abholtag an befahrbarer Straße am Gehwegrand bereitzustellen.
- 2.2 Mehrfamilienhäuser
Es sind Großmüllbehälter mit 1,1 cbm-Fassungsvermögen vorzusehen. Die Behälter sind innerhalb des Grundstücks nicht weiter als 15,00 m von der Straße bzw. der mittleren Hauptfußwegachse aufzustellen.

Für die Großmüllbehälter ist ein befestigter Standplatz ebenerdig anzulegen. Der Transportweg ist zu befestigen. Er darf keine Stufen erhalten. Eine Steigung darf max. 5 % betragen.
(Müllabfuhrsatzung der Stadt Karlsruhe).

Der durch Beschluß des Gemeinderats
vom 26. SEP. 1978 als Satzung beschlossene
Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111
Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung
am 05. JAN. 1979 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe

gez. Schmitt

Schmitt
Stadtsyndikus

Nr. 13-24/0218/74

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)

Karlsruhe, den 06. DEZ. 1978

Regierungspräsidium
Karlsruhe

im Auftrag

gez. Jung