



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

- Grund der Planaufstellung**
Die Karstadt AG beabsichtigt, ihr Kaufhaus an der Kaiserstrasse unter Aufgabe der provisorischen Bebauung Kaiserstrasse/Ecke Ritterstrasse zu erweitern, um die in betriebswirtschaftlicher Hinsicht notwendige Größenordnung eines City-Warenhauses zu erreichen.
Dieses Vorhaben deckt sich mit den Bemühungen der Stadt Karlsruhe, durch Verbesserung des innerstädtischen Warenangebotes einer weiteren Ansiedlung von Verbrauchermärkten außerhalb des Kerngebietes entgegenzuwirken.
- Bestehende Rechtsverhältnisse**
Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kaiserstrasse" vom 24.02.1951 und er unterliegt damit der städtischen Bauordnung vom 11.02.1959.
Bis auf die Grundstücke Nr. 1281, 1267 und 1267/1 sind die Bauflächen im Besitz der Karstadt AG und der Stadt Karlsruhe (Verkehrsflächen).
- Zur Situation**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Norden an die Kaiserstrasse, im Westen an die Ritterstrasse, im Osten an die Lammstrasse und schließt im Süden den Bankhof mit ein.
- Städtebauliche Konzeption**
Sowohl im vorläufigen Flächennutzungsplan 1961 als auch im Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan 1975 ist das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Es umfaßt mehrere vollständig oder provisorisch bebaute Kaufhaus- und Geschäftsgrundstücke. Die endgültige Überbauung der Grundstücke im Bereich Kaiserstrasse/Ritterstrasse ist, der exponierten Lage an der Hauptstraße entsprechend, aus städtebaulichen Gründen dringend erwünscht.
Das Warenhaus übernimmt als private Einrichtung der höchsten Zentralitätsstufe Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und für die Region und ist in der Haupteingangszone standortgebunden. Die Verkaufsflächenverteilung entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanentwurfs 1975. Die Einbeziehung bestehender Altbauten, sowie der ungünstige Zuschnitt des Kaufhausgrundstücks bedingt eine hohe Ausnutzungsziffer.
Das Landesdenkmalamt sieht im gesamten Baukomplex des Geschäftshauses Karstadt, Kaiserstrasse 147 ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz. Dem Gebäudeteil an der Kaiserstr./Ecke Zähringerstr. kommt dabei besondere Bedeutung zu - § 12 Denkmalschutzgesetz. Dem Abbruch des gesamten

- Komplexes wurde zugestimmt**, unter der Auflage, den Hauptbaukörper Ecke Zähringer- und Kaiserstrasse mit den alten Materialien wieder zu erstellen und die Fassade der neuen anschließenden Gebäude in Materialien, Farbe und Struktur entsprechend zu gestalten.
- Verkehrliche Erschließung**
Die Zufahrt des Kundenverkehrs zum Karstadtblock erfolgt von der Kriegsstraße über die Ritterstrasse, die Ausfahrt über die Lammstrasse ebenfalls zur Kriegsstraße. Die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen und Knotenpunkte entspricht den zu erwartenden Verkehrsbelastungen.
Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Blocks geplant. Außerdem wird die Firma Karstadt auf eigenem Gelände Abstellmöglichkeiten für Fahrräder einrichten.
Der Lieferverkehr erhält Ein- und Ausfahrt in der Lammstrasse unmittelbar nördlich des Bankhofs.
Die Kaiserstr. soll zwischen Ritterstr. und Lammstr. in einen fußgängerfreundlichen Bereich umgewandelt werden, in dem außer der Straßenbahn nur Lieferverkehr zugelassen ist.
- Technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
Das Planungsgebiet ist mit Trink- und Brauchwasser, sowie mit Strom und Gas durch das öffentliche Versorgungsnetz voll erschlossen.
Die Entwässerung des Gebiets erfolgt durch bestehende Mischwasserkanäle.
In der Planung ist eine Unter- bzw. Überbauung eines Teilstücks der Zähringerstrasse zwischen Lamm- und Ritterstrasse vorgesehen. Der in diesem Bereich bestehende Mischwasserkanal \varnothing 40/60 cm muß deshalb aufgegeben werden.
- Bodenordnung**
Ein Bodenordnungsverfahren nach dem BBauG ist nicht erforderlich.
- Kosten**
Die entstehenden Kosten für die Änderung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, sowie des Straßenbaus werden von der Firma Karstadt übernommen.

Nr. 13-24/0218/75
Genehmigt (§ 11 BBauG, 11.11.1979)
Karlsruhe, den 26. JULI 1979
Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag
gez. JUNG

Schriftliche Festsetzungen (§ 111 Abs. 1 Ziff. 1 LBO)

- Sämtliche Fassaden müssen sich dem Gebäudeteil Ecke Kaiser- und Lammstrasse (Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung, § 12 DschG) in ihrer Maßstäblichkeit anpassen. So ist für die Fassadenverkleidung das gleiche oder annähernd gleiche Material zu verwenden.
- Fensteranordnungen und Linien in der Verkleidung sind den vorhandenen Informationslinien des Altbaus anzugleichen.
- Horizontale Linien sind nach Möglichkeit aufzunehmen.
- Vertikale Achsen sind in ähnlicher Weise wie beim Altbau durchzuführen.
- Der vorhandene Rhythmus im Arkadenbereich ist weiterzuführen (ggf. durch Doppelstützen).

Hinweise

- Abfallbeseitigung**
Es sind Müllgroßbehälter mit 1,1 cbm Fassungsvermögen vorzusehen. Die Behälter sind ebenerdig innerhalb des Grundstücks, nicht weiter als 15 m von einer befahrbaren Straße entfernt, aufzustellen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauteil Pläne über den Standort und den Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.
(§ 6 Müllabfuhrsatzung der Stadt Karlsruhe).
- Als Ersatz für eine Dachbegrünung ist die Parkierungsfläche auf dem Dach mit bepflanzten Kübeln zu versehen. Ein entsprechender Plan soll dem Bauantrag beigelegt werden.
- Bei der Erstellung der neuen Baukörper darf der notwendige Baugrubenverbaue entlang des Landgrabens keine rückwärtige Verankerung erhalten. Die Standfestigkeit des Landgrabens ist für die Lastfälle
 - seitliches Abgraben
 - Überfahren mit Schwerlastfahrzeugen
 - Baustelleneinrichtungen (Kranbahn usw.)
 statisch nachzuweisen.

- Das Landgrabenbauwerk darf aus der Neubebauung keine Belastung erhalten. Dem Bauträger muß deshalb die Auflage erteilt werden, rechtzeitig vor Baubeginn dem Tiefbauteil eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Evtl. Schäden am Landgraben gehen zu Lasten des Bauträgers.

Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt, Teil I vom 20.09.1977, Nr. 69, Seite 1764).

Zeichenerklärung

- MK Kerngebiet
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1.0 Grundflächenzahl
- 6.2 Geschößflächenzahl
- g Geschlossene Bauweise
- EG Erdgeschoß
- OG Obergeschoß
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- AK EG Arkade entsprechend der Höhe des EG, jedoch mindestens \geq 3,00 m lichter Höhe ab Gehweg
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Aufzuhebende Straßenbegrenzungslinie
- Gehweg
- Fahrbahn
- Denkmalschutz
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN KAISERSTRASSE

BAUBLOCK LAMMSTRASSE BANKHOF u. RITTERSTRASSE

ÄNDERUNG



M. 1: 500

KARLSRUHE, DEN 08.02.1978

DER OBERBÜRGERMEISTER: *Kuller* STADTPLANUNGSAMT: *Marin*

GEÄNDERT: 25.178

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1 BBauG)	am 21.10.1976
Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß)	am 13.03.1979
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG	vom 02.04.1979 bis 03.05.1979
Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen	am 19.06.1979
Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/75	am 26.07.1979
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5, Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung	am 19.08.1979
Beim Stadtplanungsamt zu Jedermann Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n.F.)	ab 10.08.1979

Der Auszug aus der Flurkarte stimmt für die im Bebauungsplanbereich dargestellten Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster überein. Hiervon abweichende Grenzen laut Grundbuch sind besonders dargestellt.

Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Karlsruhe, den 16.2.1979

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 19. JUNI 1979 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 1. AUG. 1979 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe
Schmitt
Schmitt
Stadtsyndikus

Stadt Karlsruhe
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Maßstab 1: 500
Stand 1/79

NR. 548