STADT KARLSRUHE

BEBAUUNGSPLAN
HAGSFELD - SÜDWEST
Anschluß der Haid-und-Neu-Straße an die neue L 560

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

Nr. 13-24/0218/115
Genehmigt (§ 11 BBauG, § 111 LBO)
Karlsruhe, den 24.02.1983
Regierungspräsidium
Karlsruhe
im Auftrag
gez. Jung

KARLSRUHE, DEN 01.03.1982

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:

Geändert: 26.04.82

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das im Bereich der Straßenkreuzung "L 560/Hagsfeld Süd/Am Sportpark" in der früheren Planfeststellung der L 560 enthaltene Überführungsbauwerk und die niveaufreien Anschlüsse der Verbindung Hagsfeld-Waldstadt an die L 560 entfallen zugunsten einer ebenerdigen, signalgesteuerten Straßenkreuzung.

Die Ortseingangssituation wird neu orientiert und bedingt eine bauliche Aufwertung als "Entree" zum Ortsteil Hagsfeld mit entsprechenden, publikumsorientierten Randnutzungen im Bereich der Omnibushaltestellen. Gleichzeitig sind Umbaumaßnahmen der Haid- und Neu-Straße mit zusätzlichen Baumpflanzungen und ein weiterer Ausbau des Radwegenetzes nach Rintheim und zur Waldstadt notwendig.

2. Vorhandene Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf von 1979 in wesentlichen Teilen als "Allgemeines Wohngebiet" und als Versorgungsfläche für die städtische Elektrizitätsversorgung zur Erstellung eines Umspannwerkes ausgewiesen. Somit stimmt der Bebauungsplan mit den Zielen des Flächennutzungsplanentwurfs (Kap. III-4.11, Plan III-25.2) überein und steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Da der Flächennutzungsplan jedoch noch mit dem gemeinsamen FNP des Nachbarschaftsverbandes abzustimmen ist und daher kurzfristig keine Genehmigung erzielt werden kann, ist die Bearbeitung von "Hagsfeld-Südwest" als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BBauG aus dringenden städtebaulichen Gründen erforderlich. Die Gründe sind:

- Änderung des Anschlusses Hagsfeld-Süd an die neue L 560

- Bereitstellung von Versorgungsfläche (Umspannwerk)

- Bereitstellung von Flächen für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Handwerksbetrieben

- Lärmschutzmaßnahmen zum Schutze des geplanten Baugebietes und der angrenzenden Wohnbebauung

- Ausbau des Radwegenetzes nach Rintheim und zur Waldstadt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Landesstraße L 560 ist bereits planrechtlich festgestellt (Planfeststellungsbeschluß vom 20.08.1971).

Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 361 "Hagsfeld-Süd, Überführung der Haid- und Neu-Straße" vom 15.08.1969 werden durch den neuen Bebauungsplan "Hagsfeld-Südwest" außer Kraft gesetzt.

Für den Bebauungsplan faßte der Planungsausschuß der Stadt Karlsruhe am 27.04.1978 den Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BBauG.

Die Bürgeranhörung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG fand am 27.01.1982 statt.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,9 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Einzäunung des Kleingartenbereiches und dem Weggrundstück Lgb.Nr. 69212

- im Osten durch den vorhandenen Gehweg (östliche Wegseite) und den Grünstreifen entlang der alten Haid- und Neu-Straße

- im Süden durch die Geländespitze zwischen Haid- und Neu-Straße und L 560

- im Westen durch die neue Trasse der L 560 (östliche Straßenseite).

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Höhen des weitgehend ebenen Geländes liegen bei 114,1 m ü.NN. Der derzeitige Grundwasserstand, gemessen am 03.11.1982, liegt bei ca. 111,10 m + NN. Der bisher gemessene höchste Grundwasserspiegel liegt bei 112,7 m + NN. Die Höhenangaben sind im "Alten System" angegeben.

3.3 Umliegende Nutzungen und Planungen

L 560 mit begleitenden Lärmschutzwällen in ebenerdiger Lage.

Offene Ortsrandsituation von Hagsfeld mit zwei- bis dreigeschossigem Wohnungsbau in offener Bauweise mit Satteldächern.

Sichtachsen insbesondere durch die Höhenlage der Brücke über die Bundesbahn in Richtung Südwesten zum Stadtrand.
Ergänzende Planungsmaßnahmen und Fortführung der vorhandenen Bebauung zwischen Haid- und Neu-Straße und Bundesbahn im Bereich "Grabenäcker" mit einer den Ortsrand begrenzenden Ausweisung als "WA" sind vorgesehen.
Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzungen

Die vorhandenen Grundstücke nördlich der Zufahrtsstraße zu Hagsfeld sind als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Der südliche Bereich weist Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude sowie ein Umspannwerk der städtischen Elektrizitätsversorgung im Mischgebiet aus. Die Gebäudestellung betont den Straßenraum. Die Gebäudehöhe entspricht den angrenzenden bebauten Bereichen mit max. drei Geschossen und geneigten Dachflächen.

Im Bereich der Abknickung der Haid- und Neu-Straße zur L 560 hin sind in den Erdgeschoßzonen publikumsorientierte Nutzungen wie Läden und Dienstleistungen vorgesehen.

Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" wird die Geländeoberkante um ca. 0,60 m gegenüber der Gehweghinterkante zur deutlichen Abgrenzung gegenüber dem öffentlichen Geh- und Fahrbereich angehoben.

4.2 Grünordnung

Entlang der Haid- und Neu-Straße ist eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen, deren Verlängerung als südlicher Abschluß des künftigen Wohnbaugebietes "Grabenäcker" vorgesehen ist.

Entlang der L 560 sind Lärmschutzwälle ausgewiesen, die mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt werden. Der südliche Kopf des Lärmschutzwalls markiert mit einem großkronigen Baumhalbkreis den Übergang von den offenen Landwirtschaftsflächen zur Hagsfelder Bebauung.

Kinderspielplätze sind im privaten Bereich innerhalb der grünüberdeckten Tiefgaragenflächen angeordnet. Da mit späterer Erstellung des Bebauungsplans "Grabenäcker" eine Verlagerung des Wohnungsschwerpunktes in den zukünftigen Bereichen zu erwarten ist, werden öffentliche Spielbereiche dort anzusetzen sein.

Die grünordnerischen Belange sind im Bebauungsplan zeichnerisch und schriftlich festgelegt, so daß die Erstellung eines gesonderten Grünordnungsplans nicht erforderlich ist.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Gebiet wird unmittelbar von der städtischen Omnibuslinie erschlossen mit Haltepunkt im Zentralbereich und wird westlich von der Straßenbahn zur Waldstadt tangiert.

4.3.2 Fließender Verkehr

Die verkehrsbedingte Abknickung der Haid- und Neu-Straße nach Westen zur Waldstadt bedingt die Kenntlichmachung durch räumliche Maßnahmen, wie Baumpflanzungen als Sichtbarriere und entsprechende Gebäudestellung.

Die geradlinige Fortführung des Rad- und Gehwegs in Richtung Rintheim wird durch die Zäsur einer alleeartigen Bepflanzung betont und landschaftlich gekennzeichnet.

Das Kleingartengelände erhält eine zusätzliche Zufahrt von Süden her für den Belieferungsverkehr des Vereinsheimes.

Das Fußwegenetz wird ergänzt durch eine Wegführung längs des Böschungsfußes im Bereich des südlichen Lärmschutzwalls.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze im privaten Bereich sind weitgehend in Tiefgaragen ausgewiesen. Die öffentlichen Parkplätze längs des Straßenrandes sind überwiegend als Senkrecht- und Schrägparkierung vorgesehen.

4.3.4 Ver- und Entsorgung

Vorhanden sind eine Hochdruckwasserleitung, Durchmesser 400 mm, eine Hochdruckgasleitung, Durchmesser 200 mm, sowie der Hagsfelder Sammler,

die das städtische Gelände in Höhe der Gondelsheimer Straße in westlicher Richtung durchqueren. Diese Trasse der überörtlichen Gas- und Wasserleitung und der Hagsfelder Sammler bleiben bebauungsfrei und werden für Unterhaltungsmaßnahmen befahrbar ausgebildet.

Das Plangebiet wird an das städtische Kanalnetz angeschlossen.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,38 ha	ca. 9,59 %
Mischgebiet	ca. 0,46 ha	ca. 11,62 %
Versorgungsfläche	ca. 0,29 ha	ca. 7,32 %
Kleingartengebiet	ca. 0,03 ha	ca. 0,76 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,38 ha	ca. 9,60 %
Verkehrsflächen		
- Fahrbahn	ca. 0,56 ha	ca. 14,14 %
- Parkplätze	ca. 0,08 ha	ca. 2,02 %
- Geh- und Radwege	ca. 0,66 ha	ca. 16,67 %
- Verkehrsgrün (einschl. Lärmschutzwälle ca. 0,47 ha)	ca. 1,12 ha	ca. 28,28 %
Gesamt	ca. 3,96 ha	ca. 100,00 %

5.2 Geplante Bebauung

	Wohnungen	Einwohner
3 dreigeschossige Einzelhäuser	ca. 28	ca. 64
1 dreigeschossiges Einzel-/Doppelhaus	ca. 6	ca. 14

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG ist nicht erforderlich. Die Neubildung der Baugrundstücke erfolgt durch Grenzregulierung. Das Gelände befindet sich derzeit überwiegend in städtischer Hand.

7. Sozialplan

Ein Sozialplan (§ 13 a Abs. 1 BBauG) ist nicht erforderlich, da die beabsichtigten Maßnahmen sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken können.

8. Kosten (überschlägig)

8.1 Beitragsfähige Erschließungskosten

Fahrbahn	ca.	189.000 DM
Entwässerung	ca.	65.000 DM
Bordsteine	ca.	48.000 DM
Beleuchtung	ca.	22.000 DM
Verbindungswege	ca.	65.000 DM
Saumsteine	ca.	17.000 DM
Entwässerung der Wege	ca.	17.000 DM
Geh- und Radwege	ca.	160.000 DM
Parkflächen	ca.	60.000 DM
Grünflächen	ca.	124.000 DM
Schüttung der Lärmschutzwälle	ca.	300.000 DM
Begrünung der Lärmschutzwälle	ca.	185.000 DM
Einzelbäume	ca.	59.300 DM
Gesamt		1.311.300 DM
10 % Stadtanteil		131.100 DM
Rückersatz		1.180.200 DM

8.2 Andere Erschließungskosten

Erdbewegung einschl. Aufbruch der alten Straßenflächen	ca.	245.000 DM
Stützmauer am Lärmschutzwall	ca.	15.000 DM
Neuer Mischwasserkanal	ca.	75.000 DM
Grünfläche südlich Lärmschutzwall	ca.	138.000 DM
Gesamt	ca.	473.000 DM

9. Finanzierung

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung 1982 - 1986 bereitgestellt werden.

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.1.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Grenzabstand.

1.1.3 Garagen und Stellplätze dürfen nur auf den dafür festgelegten Flächen angelegt werden.

1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

1.2.1 An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind großkronige Laubbaumarten zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.

1.2.2 Auf den Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Baumpflanzgebote werden angerechnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 111 LBO)

2.1 Gestaltungsvorschriften (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der gewerblich genutzten Gebäude können als geneigtes Dach, geneigtes Dach mit Flachdachzone, Sheddach oder Satteldach ausgebildet werden.

2.1.2 Einzelgaupen und Dacheinschnitte sind zulässig. Dachgaupen und -einschnitte dürfen nicht gleichzeitig auf einer gemeinsamen Dachfläche errichtet werden.

Der Abstand der Gaupe von den Giebeln muß mind. 1,0 m betragen. Die Gesamtbreite einer Gaupe darf 1,75 m, die Stirnhöhe, gemesen von Unterkante Dachhaut bis Oberkante Dachhaut 1,25 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gaupen untereinander muß mind. so breit sein wie die Gaupe selbst. Gaupen einer Hauseinheit und einer Dachfläche sind in gleicher Breite und gleicher Höhe auszuführen.

Dacheinschnitte dürfen 3,0 m breit sein, max. jedoch 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

2.2 Fassadengestaltung und Werbung

2.2.1 Grelle Farben an den Außenfassaden sind unzulässig.

2.2.2 Werbeanlagen sind im "Allgemeinen Wohngebiet" außerhalb des Erdgeschoßbereiches und an fensterlosen Giebelseiten unzulässig.

Im Mischgebiet sind Werbeanlagen, die über die Traufhöhe angeordnet werden sollen, unzulässig.

Kastentransparente für Werbeschriften sind jeweils nur bis zu einer Länge von 0,80 x 0,80 m zulässig.
Größere Werbeschriften sind mit Einzelbuchstaben oder Buchstabentransparentkästen, deren jeweilige Einzelgrößen das in Satz 1 genannte Maß nicht übersteigen dürfen, zu gestalten.

Großflächenwerbetafeln mit der üblichen Größe von 2,6 m x 3,6 m oder größer dürfen nicht errichtet werden. Als großflächige Werbung sind insoweit nur Litfaßsäulen (die dem allgemeinen Plakatanschlag dienen) zulässig.

Selbsttätig drehbare Werbeträger und optisch bewegte Lichtwerbung (Blinklicht u. dgl.) sind unzulässig.

2.3 Nichtüberbaute Flächen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO i.V. mit § 13 Abs. 1 LBO)

2.3.1 Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Werden Rasen oder bodendeckende Gehölze gepflanzt, so sind diese nur in Verbindung mit Strauchpflanzungen zulässig.

Die Benutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sowie für Kraftfahrzeugabstellplätze ist unzulässig. Im öffentlichkeitsorientierten Bereich vor Schaufensterflächen o.ä. können entsprechende Gehbeläge mit Pflanzgrün vorgesehen werden.

2.3.2 Arbeits-, Lager- oder Parkierungsflächen dürfen nicht weiter als 2,0 m an die Grundstücksgrenze heranreichen. Der verbleibende Geländestreifen ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen, wie z.B. Esche, Ulme, Hainbuche, Feldahorn, Hartriegel, Liguster und Schneeball zu bepflanzen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

2.3.3 Feuerwehrwege sind mit Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen, soweit sie nicht für die interne Erschließung ohnehin erforderlich sind.

2.3.4 Die Decken der Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Werden Rasen oder bodendeckende Gehölze gepflanzt, so sind diese nur in Verbindung mit Strauchpflanzungen zulässig. Innerhalb dieser Flächen können abweichend von Satz 1 und 2 auch Kinderspielplätze angeordnet werden.

2.4 Die Gesamtbreite der Zu- bzw. Ausfahrten je Grundstück darf 7,5 m nicht überschreiten.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO i.V. mit § 13 Abs. 3 LBO).

2.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

2.5.2 Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" wird die Geländeoberkante um ca. 0,60 m gegenüber der Gehweghinterkante angehoben. Die Geländehöhen benachbarter Grundstücke sind hierbei aufeinander abzustimmen.

2.6 Einfriedigungen

2.6.1 Im Bereich der Sichtfelder an den Straßeneinmündungen dürfen die Einfriedigungen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenoberkante hinausragen. Zulässig sind transparente Holz- oder Stahlgitterzäune mit zusätzlicher Bepflanzung. In Ausnahmefällen (Abfangen von Böschungen) sind Mauern in strukturierter Ausführung mit Bepflanzung zulässig.

2.6.2 Grundstückseinfriedigungen sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,30 m über die Geländeoberfläche hinausragen (§ 111 Abs. 2 Nr. 1 LBO).

2.7 Antennenanlagen (§ 111 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pro Hauseinheit ist nur eine Antennenanlage zulässig.

2.8 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

H i n w e i s e

1. Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 01.10.1977 gültigen Fassung (Bundesgesetzblatt Teil 1 vom 20.09.1977, S. 1764).

2. Für Wasserversorgung, Entwässerung und Müllabfuhr sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten. Auf die Satzung über die Beseitigung von Abfällen, insbesondere § 6, wird verwiesen.

3. Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind Müllgroßbehälter mit 0,77 oder 1,1 cbm Inhalt nicht weiter als 15,0 m vom Fahrbahnrand ebenerdig aufzustellen. Der Standort ist durch begrünte Wandscheiben abzuschirmen. Der Transportweg darf keine Stufen enthalten und eine Steigung von max. 5 % aufweisen. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über den Standort und den Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen.

4. Die Anfahrbarkeit der Schächte der Entwässerungsleitungen ist zu gewährleisten für Fahrzeuge bis 300 KN.

5. Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

6. In Wohnungen ohne Einzelfeuerstelle für feste oder flüssige Brennstoffe sollte für den Notfall der Anschluß mindestens einer Feuerstelle an einen Rauchschornstein möglich sein.

7. Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Strafbestimmungen in § 33 DschG wird verwiesen.

8. Für die aufzubringende Bodensubstratmenge über den Decken der Tiefgaragen (vgl. Ziff. 2.3.4 der schriftlichen Festsetzungen) gelten die jeweils einzuholenden Empfehlungen des Gartenbauamtes.

9. Die in den öffentlichen Wegen notwendigen Rampen sind behindertengerecht auszubilden.

10. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Abmessungen bei Böschungen und Stützmauern sind unverbindlich.

11. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig befestigt werden.

Beschluß des Planungsausschusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (§ 2, Abs. 1 BBauG)	am 27.04.1978
Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat gebilligt (zugleich Auslegungsbeschluß)	am 24.08.1982
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 2 a Abs. 6 BBauG	vom 13.09.82 bis 13.10.82
Vom Gemeinderat als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen	am 07.12.1982
Genehmigt durch das Regierungspräsidium Karlsruhe (§ 11 BBauG § 111, Abs. 5, Satz 2, LBO) unter Nr. 13-24/0218/115	am 24.02.1983
Rechtsverbindlich (§ 12 BBauG und § 111 Abs. 5, Satz 1 LBO) mit der Bekanntmachung	am 31.03.1983
Beim Stadtplanungsamt zu jedermann Einsicht bereitgehalten (§ 12, Satz 1, BBauG, n.F.)	ab 31.03.1983

Der durch Beschluß des Gemeinderats vom 07.12.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG u. § 111 Abs. 5 Satz 1 der LBO mit der Bekanntmachung am 31.03.1983 rechtsverbindlich geworden.

Stadt Karlsruhe

STADT KARLSRUHE FIDELITAS 125

Schmitt
Stadtsyndikus