

BEBAUUNGSPLAN BÜRGERSTRASSE

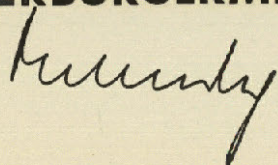
ÄNDERUNG

3

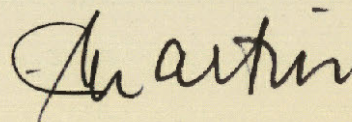
BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 24.02.1984

DER OBERBÜRGERMEISTER:



STADTPLANUNGSAMT:



1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Änderung des seit dem 18.07.1975 rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Bürgerstraße" wurde infolge einer sich allgemein abzeichnenden Tendenz, innerstädtischem Wohnen mehr Gewicht zukommen zu lassen, in Verbindung mit dem Erhalt der historischen Straßenräume in der Innenstadt notwendig.

Ziel der bisherigen Planung war es, durch Abbruch der Altbausubstanz das gesamte Quartier neu zu bebauen. In der Zwischenzeit wurde aber das Anwesen Blumenstraße 21, Ecke Bürgerstraße, als denkmalschutzwürdig angesehen. Aus diesem Grunde und weil die neue Landesbauordnung geringere Abstandsmaße festlegt als bisher, wird der Erhalt der Bürgerstraße in ihrer historischen Breite möglich.

Bürgerstraße und Ludwigsplatz sollen baulich in angemessener Art und Weise ergänzt werden. Zum anderen soll durch die Ausweisung größerer Wohnflächen als bisher einer einseitigen Struktur des Quartiers entgegengewirkt werden. Des weiteren soll der geänderte Bebauungsplan verstärkt dazu beitragen, die lineare innerstädtische Entwicklung entlang der Kaiserstraße durch eine Querorientierung zu bereichern.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Ein genehmigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor, da die Entwurfsfassung der Stadt vom Dezember 1983 laut Nachbarschaftsverbandsgesetz nur im Rahmen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes verfahrensmäßig weiterbearbeitet werden kann.

Daher handelt es sich um einen sogenannten "vorzeitigen Bebauungsplan" gemäß § 8 Abs. 4 BBauG, dessen Aufstellung aus folgenden dringenden städtebaulichen Gründen erforderlich wird:

- Aufwertung des Quartiers durch vermehrte Ausweisung von Wohnraum
- Verbesserung des Parkraumdefizites in der Innenstadt

- Bereicherung der innerstädtischen Entwicklung entlang der Kaiserstraße durch eine Querorientierung in der Bürgerstraße
- Bedarf an Laden- und Bürofläche
- Bessere Anbindung des Bürgerviertels an die Kaiserstraße durch Erweiterung der Fußgängerzone über den Ludwigsplatz und die Blumenstraße in die Bürgerstraße
- Verbesserung der innerstädtischen Erlebnisvielfalt wegen ausgewogener Funktionsmischung im Bürgerviertel durch bessere Ausnutzung der Bauflächen.

Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes (vgl. Kapitel III - 4.01 und Plan III - 19.2).

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,40 ha große Planungsgebiet in der Innenstadt-West wird begrenzt:

- Im Norden durch die Blumenstraße
- Im Osten durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Lgb. Nr. 1092 und 1106 - 1112
- Im Süden durch die Amalienstraße
- Im Westen durch die Bürgerstraße

Der Planbereich deckt sich fast ganz mit dem Bereich des Bebauungsplanes "Bürgerstraße". Dazu kam der westliche Gehweg in der Bürgerstraße und der nördliche Gehweg in der Blumenstraße. Außerdem eine Teilfläche der Amalienstraße infolge der veränderten Zu- und Ausfahrt ins Parkhaus.

3.2 Baubestand im Planungsgebiet

Der Planbereich ist derzeit bebaut, wobei die Bausubstanz größtenteils in einem abbruchreifen Zustand und nur von sehr geringem Wert ist. Lediglich das Anwesen Blumenstraße 21, Ecke Bürgerstraße, wird als denkmalschutzwürdig angesehen und soll erhalten bleiben.

3.3 Naturräumliche Gegebenheiten

Der bisher maximal gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 110,85 m ü. NN (Höhen im alten System).

3.4 Grundbesitz

Das Gelände befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt und eines Privateigentümers.

4. Planungskonzept

4.1 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan "Bürgerstraße"

- Die Parkierungsflächen treten gegenüber den Straßenfronten zurück. Vorgesetzt sind andere Nutzungen, z. B. auf Straßenebene längs der Bürger- und Amalienstraße Läden, Gaststätten, Büros (teilweise zweigeschossig).
- Reduzierung von bisher ca. 330 auf ca. 290 Einstellplätze.
- Die bisherige Wohnfläche von ca. 2100 qm wurde auf ca. 5800 qm (incl. Kelleranteil) erhöht. Durch die Zurückstaffelung der Wohngeschosse ergibt sich vor jeder Wohnung eine bepflanzte Dachterrasse, deren Wände und Dächer begrünt werden sollen.
- Gegenüber den bisher möglichen Zu- und Ausfahrten zur Bürger- und Amalienstraße ist nur noch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt des Parkhauses direkt an der Amalienstraße geplant.
- Beibehaltung von der Bebauung bisher eingehaltener Bauflucht.
- Erweiterung der Fußgängerzone Ludwigsplatz über die Blumenstraße in die Bürgerstraße.

4.2 Nutzungen

Im geplanten Kerngebiet sind neben der Ausweisung von Parkierungsflächen vermehrt Flächen für Läden und Wohnungen festgesetzt. Durch eine günstige Lage zwischen Ludwigsplatz, Karlstraße und südlicher Waldstraße erscheint die Planung von Einzelhandelsflächen sinnvoll. Auf Straßenebene sind längs der Bürger- und Amalienstraße Läden ausgewiesen. Die zweigeschossigen Ladenbauten können im Mittelteil der Bürgerstraße unabhängig von der Parkhauskonstruktion nachträglich errichtet werden.

Das bisherige Planungskonzept einer zweigeschossigen Wohnbebauung auf dem Dach des Parkhauses wurde beibehalten. Allerdings sind die vorgegebenen Höhen des Bebauungsplans "Bürgerstraße" deutlich unterschritten (OK Decke auf 16,50 m und 15,22 m anstatt 17,15 m).

In Verbindung mit den vorhandenen und denkbaren, passageartigen Blockdurchdringungen wie etwa die "Blumenpassage" und die Passage innerhalb der Neubebauung am Ludwigsplatz und in Verbindung mit den Fußgänger- und verkehrsberuhigten Zonen in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes kann die Dominante Kaiserstraße erweitert und die innerstädtische Erlebnisvielfalt vergrößert werden.

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Kerngebietes eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl gegenüber der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten GFZ vor. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 9 BauNVO zulässig, da in vorliegendem Falle städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in diesem Bereich für innerstädtischen Handel genügend große Räume in einer Ebene zu schaffen und vermehrt Wohn- und Parkraum in der Innenstadt bereitzustellen. Außerdem soll die zu überbauende Fläche als Bindeglied zwischen der Hauptgeschäftsachse und der Amalien- und nördlichen Karlstraße aufgebaut sowie aufgrund der Standortgunst eine starke Funktionsmischung erreicht werden. Dies wäre bei Einhaltung der Höchstgrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht in befriedigendem Maße zu erreichen, wobei zu berücksichtigen bleibt, daß die Grundstücksflächen letztlich durch die Ausweisung von öffentlich zugänglichen Stellplätzen im Parkhaus reduziert werden. Gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben durch die Begrünung der Terrassen, Wände und Dächer gewährleistet.

4.3 Erschließung

4.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe ist das Plangebiet durch die ca. 200 m entfernt liegende Straßenbahnhaltestelle "Europa-platz" angeschlossen.

4.3.2 Fließender Verkehr

Die Zu- und Ausfahrt zum Parkhaus erfolgt vom Karlstor über die südliche Herrenstraße in die Amalienstraße. Geplant ist außerdem, zusätzlich die Zufahrt aus Richtung Karlstraße und westliche Amalienstraße ins Parkhaus zu ermöglichen. In die geplante Fußgängerzone in der Bürgerstraße bleibt für die Anwohner und Anlieferer weiterhin eine Zufahrt möglich.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Durch die Reduzierung der Stellplätze von bisher ca. 330 auf ca. 290 wurde ein guter Kompromiß gefunden, einerseits die Innenstadt durch mehr Wohnungen zu beleben und den Blockrand anspruchsvoll zu gestalten und andererseits das innerstädtische Parkraumdefizit weiter zu mildern. Die Stellplätze, davon ca. 90 für die Neubebauung, werden auf dem Baugrundstück im 1. - 4. Geschoß bereitgestellt. Sofern es technisch und wirtschaftlich vertretbar ist, besteht noch die Möglichkeit, im Tiefkeller weitere 40 Stellplätze anzulegen.

4.3.4 Geh- und Radwege

Die Bürgerstraße zwischen Amalien- und Blumenstraße wird zur Fußgängerzone umgebaut. Damit entsteht eine ungestörte Fußgängerverbindung vom Ludwigsplatz über die Blumenstraße in die südliche Bürgerstraße zum Parkhaus. Die geplante Fußgängerzone Bürgerstraße gestattet nur noch Berechtigten und Anlieferern (und dies nur zu bestimmten Zeiten) die Ein- und Ausfahrt. Besucherparkplätze sind im Parkhaus nachzuweisen.

Die Verringerung des Parkierungsdruckes ist außerdem verkehrliche Voraussetzung für die Realisierung der über die Erbprinzenstraße führenden innerstädtischen Radwegeachse ebenso wie für die spätere Einbeziehung des gesamten Bürgerviertels in eine großzügig erweiterte Fußgängerzone.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich ist mit Gas, Wasser und Strom voll versorgt.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

	Bisheriger Plan	Änderungsplan
Kerngebiet	ca. 0,24 ha/ 68,6 %	ca. 0,29 ha/ 69,0 %
Verkehrsfläche		
- Fahrbahn	ca. 0,10 ha/ 28,6 %	ca. 0,02 ha/ 4,8 %
- Gehweg	ca. 0,01 ha/ 2,8 %	ca. 0,11 ha/ 26,2 %
Gesamt	ca. 0,35 ha/100 %	ca. 0,42 ha/100 %

5.2 Geplante Bebauung

	Bisheriger Plan	Änderungsplan
	Bruttogeschoßfläche	
Wohnen	ca. 2 099 qm	ca. 5 821 qm
Läden, Büros	ca. 1 392 qm	ca. 1 508 qm
Parkierung	ca. 10 593 qm	ca. 8 842 qm
	ca. 14 084 qm	ca. 16 171 qm

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren nach BBauG ist nicht erforderlich.

7. Kosten

Durch die Planänderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

S c h r i f t l i c h e F e s t s e t z u n g e n

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Entlang der Fassaden zur Blumen-, Bürger- und Amalienstraße sind gem. § 9 Abs. 3 BBauG und § 7 Abs. 4 BauNVO im Erdgeschoß nur Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 1 - 4 BauNVO zugelassen:

- Nr. 1 Räume für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungszwecke
- Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 3 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 5 entfällt

Im Gebäudeinnern sind entsprechend der im Plan eingetragenen Nutzungsabgrenzungslinie ausschließlich Parkierungsflächen festgelegt. Das gleiche gilt für das Kellergeschoß, vorbehaltlich der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen.

- 1.1.2 Im 1., 2. und 3. Obergeschoß sind zusätzlich zu den unter Ziffer 1.1.1 genannten Nutzungen zulässig: § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO.

- Nr. 6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und

- Nr. 7 sonstige Wohnungen

Im Gebäudeinneren sind entsprechend der im Plan eingetragenen Nutzungsabgrenzungslinie einschließlich Parkierungsflächen festgelegt.

- 1.1.3 Im 4. und 5. Obergeschoß sind nur sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

- 1.1.4 Die Parkierungsflächen sind über die Dächer der Wohngebäude zu entlüften.

- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Baulinien und Baugrenzen (Baubereiche), durch die Zahl der Vollgeschosse und die im Plan eingetragenen Traufhöhen festgelegt.

Unter Traufhöhe versteht man den Schnittpunkt der Unterkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der Gehweghinterkante maßgebend. Die Gesamthöhe der Gebäude wird mit 17,00 m festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Gestaltungsvorschriften § 73 LBO
- 2.1.1 Die geneigten Dächer sind mit Ziegeln zu decken.
- 2.1.2 Die Flachdächer sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und mit Gehölzen und Gräsern zu bepflanzen.
- 2.1.3 Die Dachgeschoßfassaden und Trennwände der Dachterrassen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 2.1.4 Es sind nur Einzelgaupen zulässig.

H i n w e i s e

1. Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung
Für diesen Bebauungsplan gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab dem 01.10.1977 gültigen Fassung (BGBl Teil I vom 20.09.1977, S. 1764) und der Landesbauordnung (LBO) in der ab dem 01.04.1984 gültigen Fassung (BGBl vom 28.11.1983, S. 770).
2. Ver- und Entsorgung
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.

Die Müllbehälter müssen auf den Baugrundstücken, nicht weiter als 15 m vom Fahrbahnrand entfernt, aufgestellt werden. Mit dem Bauantrag sind dem Tiefbauamt Pläne über die Standplätze und den befestigten, stufenlosen Transportweg der Müllbehälter zur Genehmigung vorzulegen. Der Transportweg darf eine Steigung von maximal 5 % aufweisen.

3. Entwässerung

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist eine Sockelhöhe von mind. 0,30 m über der Gehweghinterkante notwendig. Tieferliegende Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

4. Grundwasserabsenkung

Sollte für den Bau des Kellergeschosses eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren einzuleiten.

5. Dem Bauantrag ist jeweils ein Grüngestaltungsplan beizufügen.

Für die aufzubringende Bodensubstratmenge über den Flachdächern (vgl. Ziffer 2.1.2 der schriftlichen Festsetzungen) gelten die jeweils einzuholenden Empfehlungen des städtischen Gartenbauamtes.

6. Denkmalschutz

Das Anwesen Blumenstraße 21, Ecke Bürgerstraße, ist Baudenkmal im Sinne des § 8 Denkmalschutzgesetz (DschG). Der Ladeneingang (Portal und Fenstereinfassung) am Gebäude Amalienstraße 10 ist erhaltenswert.

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.

7. Die Fassade des Neubaus entlang der Blumen-, Bürger- und Amalienstraße ist als Lochfassade auszubilden (vergleiche Isometrie) und zu verputzen.

Nr. ~~13-24/0218/19~~

Genehmigt (§ 11 BBauG, § 73 LBO)

Karlsruhe, den ~~11.02.1985~~

Regierungspräsidium

Karlsruhe

im Auftrag

gez.

Heinrich

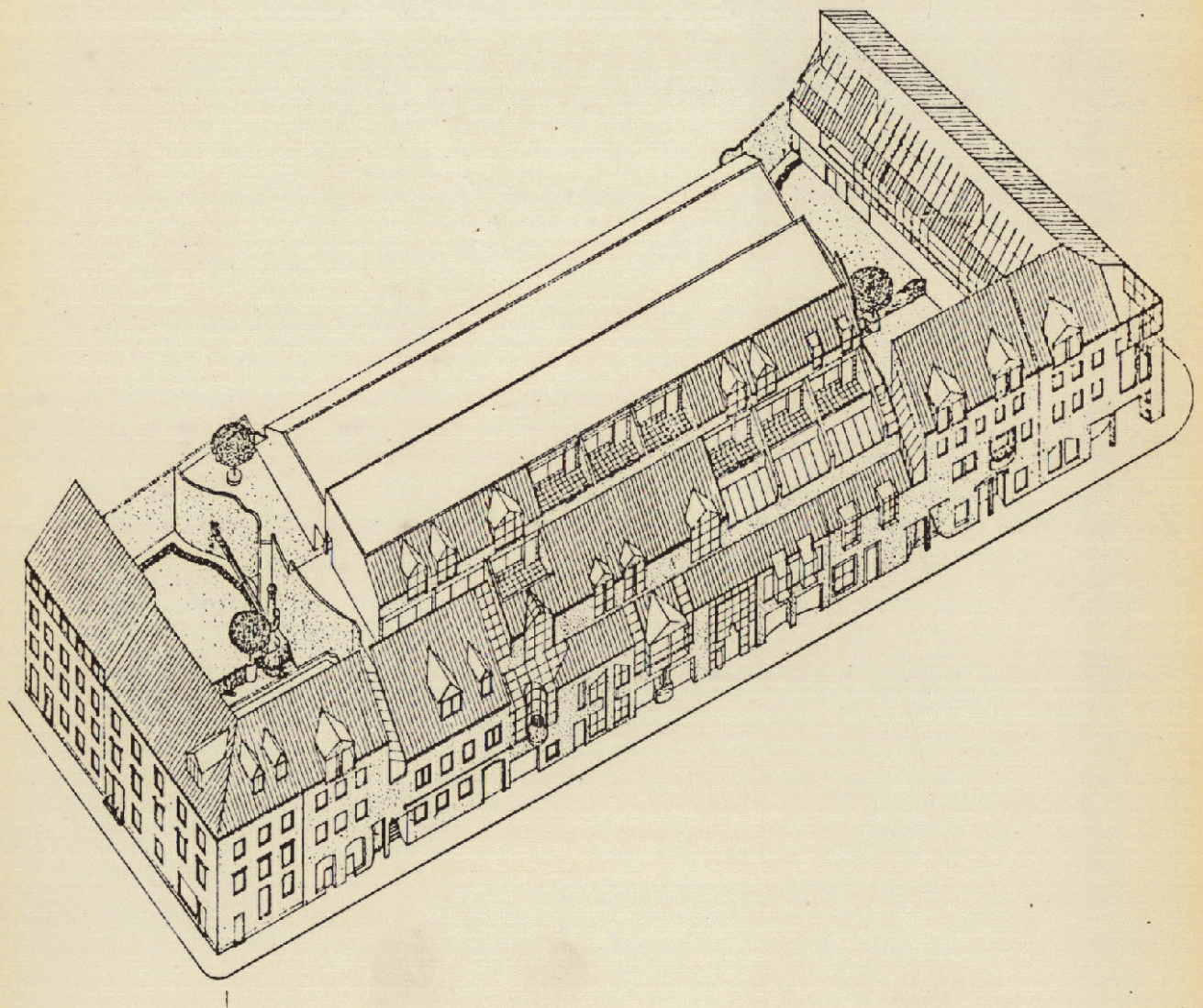


Die Übereinstimmung mit dem Original wird bestätigt:

Karlsruhe, den - 8. OKT. 85.

Stadtplanungsamt

[Handwritten signature]



Isometrie "Neubau Bürgerstraße"

Beschluß des Gemeinderats
zur Änderung des Bebauungs-
planes (§ 2 Abs. 1 BBauG)

am 14.02.1984....

Vom Gemeinderat als Satzung
(§ 10 BBauG) beschlossen

am 03.07.1984.....

Genehmigt durch das Regie-
rungspräsidium Karlsruhe
(§ 11 BBauG, § 73 Abs. 6
Satz 2 LBO unter Nr.
13-24/0218/19.....

am 11.02.1985.....

Rechtsverbindlich (§ 12
BBauG und § 73 Abs. 6
Satz 1 LBO) mit der Be-
kanntmachung

am 01.03.1985.....

Beim Stadtplanungsamt zu
jedermann Einsicht bereit-
gehalten (§ 12 Satz 1 BBauG
n. F.)

ab 01.03.1985.....

Die durch Beschluß des Gemeinderates vom
als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung
ist nach §§ 12, 13 BBauG und § 73 Abs. 6
Satz 1 LBO mit der Bekanntmachung am
rechtsverbindlich geworden.

STADT KARLSRUHE



Schmitt

SCHMITT

STADTSYNDIKUS