

BEBAUUNGSPLAN

WESTLICH LINKENHEIMER TOR
BAUBLOCK: MOLTKESTR., HANS -
THOMA-STR., BISMARCKSTR. UND
WÖRTH-STRASSE

BEGRÜNDUNG, SCHRIFTLICHE
FESTSETZUNGEN U. HINWEISE

KARLSRUHE, DEN 28.02.1989

DER OBERBÜRGERMEISTER:

STADTPLANUNGSAMT:

Martin

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Abgrenzung und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) hat am jetzigen Standort am Linkenheimer Tor zur Zeit eine Nutzfläche von rund 16.000 qm, die auf vier Verwaltungsbauten nördlich und südlich der Moltkestraße verteilt sind. Insgesamt sind 840 Mitarbeiter beschäftigt.

Bis zum Jahr 2000 besteht ein zusätzlicher Bedarf an ca. 6.000 qm Nutzfläche. Wegen des akuten Raummangels hat die VBL die Absicht, stufenweise zu erweitern. Die Hälfte der notwendigen Nutzfläche muß jedoch kurzfristig erstellt werden.

Neben der Realisierbarkeit am jetzigen Standort wurden auch verschiedene Alternativstandorte im Stadtgebiet von Karlsruhe untersucht. Letztendlich kam insbesondere aus betriebstechnischen Gründen nur die Erweiterung am bestehenden Standort südlich der Moltkestraße in Betracht.

Nach Beratungen im gemeinderätlichen Planungsausschuß hat die VBL eine Bauvoranfrage für ihre Erweiterungsabsicht beim Bauordnungsamt der Stadt Karlsruhe eingereicht. Gegen diese wurden aus dem Bereich der angrenzenden Wohnbebauung Einsprüche vorgebracht. Auf der Grundlage des vorhandenen planungsrechtlichen Zustandes ist diese Bauabsicht nicht zu verwirklichen. Es ist deshalb notwendig, für den Bereich einen Bebauungsplan ins Verfahren zu bringen, der das Grundstück Lgb.Nr. 395 der VBL als "Sondergebiet" festsetzt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes beschränkt sich nur auf diese Fläche und wird begrenzt:

- im Norden durch die Moltkestraße,
- im Osten durch die Hans-Thoma-Straße,
- im Süden durch die Bismarckstraße,
- im Westen durch die rückwärtige Grundstücksgrenze der Wohnbebauung entlang der Wörthstraße.

2. Vorhandene baurechtliche Vorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, ist die bislang von der VBL genutzte Fläche als "Fläche für Gemein-

bedarf" dargestellt, während die Fläche für die beabsichtigte Erweiterung als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen ist.

Um der Entwicklungspflicht des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gerecht werden zu können, muß die Erweiterungsfläche in ein "Sondergebiet" geändert werden. Diese Modifizierung erfolgt im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in diesem als "Sondergebiet für Verwaltung" dargestellt. Diese Änderung wurde am 13.11.1989 vom Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" weist für die gesamte Fläche ein "Reines Wohngebiet" (WR) aus. In einem solchen Gebiet sind Verwaltungsnutzungen nicht zulässig und somit auch eine Erweiterung der VBL nicht möglich. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, den einfachen Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung" in diesem Abschnitt durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

3. Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird erschlossen im Norden durch die Moltkestraße, im Osten durch die Hans-Thoma-Straße und im Süden durch die Bismarckstraße.

Bebaut ist das Areal derzeit durch ein denkmalgeschütztes Gebäude an der Hans-Thoma-Straße und durch ein Bürogebäude entlang der Moltkestraße, die ein Großteil der Verwaltung der VBL beherbergen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zur Wohnbebauung an der Wörthstraße besteht eine dreigeschossige Wohnbebauung der VBL aus den 50er Jahren.

Die restlichen Flächen sind unbebaut und werden geprägt durch einen überwiegend wertvollen Baumbestand.

Die gesamte Baufläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der VBL.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Karlsruhe. Belästigungen durch den Flugbetrieb sind nicht auszuschließen.

4. Planungskonzept

Damit auch die städtebaulich günstigste Lösung zur Ausführung kommt, wurde ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der erste Preis des Wettbewerbes ist Grundlage für

den aufzustellenden Bebauungsplan. Dieser erste Preisträger orientiert sich an der eingereichten Bauvoranfrage und berücksichtigt im wesentlichen die von den angrenzenden Bürgern angeführten Bedenken.

Die städtebaulichen Vorgaben für die Bebauung sind: ein viergeschossiger Gebäudetrakt, der die vorhandene Bebauung respektiert und die Baufuchten, Gebäudehöhen und Dachformen übernimmt, dieser soll in drei Bauabschnitten die Gesamtanlage der VBL zwischen Moltke- und Bismarckstraße abrunden. Zur Verwirklichung der Bauabschnitte zwei und drei ist der Abbruch der dreigeschossigen Wohnbebauung der VBL aus den 60er Jahren erforderlich. Eine Tiefgarage im Hofraum mit Zufahrt über die Moltkestraße wird den zusätzlich zu erwartenden Stellplatzbedarf abdecken und eine Zivilschutzanlage aufnehmen.

Das städtebauliche Konzept des ersten Preisträgers nimmt diese Vorgaben auf und folgt der Idee der Blockergänzung, wobei die Gesamtbaumaßnahme wie gefordert in drei Bauabschnitte unterteilt ist.

Die einzelnen Bauabschnitte schließen jeweils über verglaste Verbindungselemente an den Bestand an. In diesen Nahtstellen befinden sich die Treppenhäuser. Zugeordnet sind Abstellräume sowie Tee- und Pausenräume, die zu dem parkartigen Innenhof orientiert sind.

Um erdgeschossig und im ersten Obergeschoß ebene Verbindungen zu haben, werden die Geschosshöhen des Bestandes übernommen und so die Büroflächen direkt angebunden. Aus diesem Grunde wird die Feuerwehzufahrt zwischen den bestehenden Gebäuden und dem 1. Bauabschnitt an der Bismarckstraße angeordnet. Diese Zufahrt dient zugleich der Andienung des Blockinnenbereiches und als Zufahrt zu den im Blockinnern angeordneten 10 - 15 Besucherstellplätzen, die jetzt schon vorhanden sind.

Der Neubau reagiert in Sockel-, Trauf- und Firsthöhe auf den Bestand.

Die Büroflächen sollen sich über drei Geschosse erstrecken. Im vierten Geschos, dem eigentlichen Dachgeschos, befinden sich die zusammenschaltbaren Schulungs- und Sitzungsräume (Notrechenzentrum).

Die erforderliche Tiefgarage wird zweigeschossig errichtet und erhält die Zufahrt zur Moltkestraße. Sie liegt gegenüber dem vorhandenen Geländeniveau ca. 60 cm tiefer. Die Tiefgarage ist so angelegt, daß eine Erweiterung in den Bauabschnitten zwei und drei problemlos erfolgen kann. Wegen der Nutzung der Tiefgarage als Zivilschutzanlage ist teilweise eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze zur Bismarckstraße erforderlich.

Diese Unterbauung erhält eine Bodenüberdeckung von mind. 1,20 m. Besonders berücksichtigt werden dabei vorhandene Bäume. Durch eine weitere Auffüllung von ca. 0,60 m wird eine intensive Begrünung des Innenhofbereiches ermöglicht werden. Der bestehende wertvolle Baumbestand außerhalb der überbaubaren Flächen und der Tiefgaragen bleibt erhalten. Für unbedingt abgängige Bäume werden durch Neupflanzungen an anderer Stelle Ersatz geschaffen.

5. Planrealisierung

Weitergehende Maßnahmen zur Realisierung des Planes, wie Bodenordnung und Erschließung, sind nicht erforderlich.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO
 - 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 1 - 21 a BauNVO
 - 1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Wohngebäude.
 - 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf die im Plan festgesetzten Maßziffern (GRZ, GFZ) sind die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nicht anzurechnen.
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 73 LBO
 - 2.1 Gestaltung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrt zu der Tiefgarage und der Besucherstellplätze im Blockinnenbereich einschließlich deren Zufahrt, als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Tiefgarage ist mit einer Erdandeckung von 1,20 m aufzufüllen und zu begrünen.

Die Fassaden des 4-geschossigen Neubaus entlang der Bismarckstraße und im Innenhof sind zu begrünen.
 - 2.2 Gebäudehöhen

Die neu zu errichtenden Gebäude haben sich in Trauf- und Firsthöhe dem bestehenden denkmalgeschützten Gebäude anzupassen. Eine Überschreitung der vorgegebenen Höhen ist nicht zulässig.

Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasserversorgung, Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen werden Abfallbehälter mit 1.100 l Inhalt zugeteilt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine eventuelle Steigung darf max. 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über die Aufstellung der Abfallbehälter (Müll und Wertstoffe) sowie den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen.

2. Baukräne

Das Aufstellen von Baukränen bedarf nach den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes der Genehmigung durch die militärische Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung V, Stuttgart).

3. Bodeneingriffe

Im Bereich der geplanten Tiefgarage ist bei Bodeneingriffen mit baulichen Resten des ehemaligen Werderpalais (Teile des Bau schmuckes) zu rechnen. Vor den Ausschachtungsarbeiten ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Durmersheimer Straße 55, 7500 Karlsruhe 1, zu unterrichten. Diesem ist Gelegenheit zur Beobachtung der Erdarbeiten zu geben.

4. Begrünung

Die geplante Bebauung erfordert einen Begrünungsplan.

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 19.05.1988

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

am 03.10.1989

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO

vom 30.10.1989 bis 01.12.1989

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 06.02.1990

AZ 22 - 2511.3 - 11/245
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 06.06.1990

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung
beschlossen worden. Er wird hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 09.02.1990

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung

am 29.06.1990

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB)

ab 29.06.1990