



Stadt Karlsruhe

651B

Bebauungsplan Schiller-, Sophien-, Scheffel- u. Kriegsstr.



Begründung,
schriftliche Festsetzungen,
Hinweise

Fassung 09.10.1990

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 26.06.1986

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

am 19.06.1990

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

vom 09.07.1990 bis 09.08.1990

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 09.10.1990

Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3
BauGB ohne Beanstandung abgeschlossen
Regierungspräsidium Karlsruhe
Aktenzeichen 22-25.11.3-11/254

am 28.12.1990

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

Karlsruhe, 30.10.1990.

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 11.01.1991.

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

ab 11.01.1991.

Bebauungsplan "Baublock Schiller-/Sophien-/Scheffel- und Kriegsstraße
westlicher Teil - Änderung und Ergänzung"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Abgrenzung und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das ca. 2,62 ha große Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke der Flst.Nr. 4194, 4194/1, 4194/3, 4194/4, 4194/5, 4199/3, 4200, 4201, 4200/3, 4204, 4207, 4207/6, 4207/7, 4207/8, 4207/9 und wird im wesentlichen begrenzt

- im Norden durch die Sophienstraße,
- im Westen teilweise durch die Schillerstraße, teilweise durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Schillerstraße,
- im Süden durch die Kriegsstraße,
- im Osten teilweise durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen an der Scheffelstraße.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, weil die Festsetzungen des alten Bebauungsplans den heutigen planungsrechtlichen Erfordernissen nicht mehr genügen. Der gesamte Baublock bedarf dringend einer Neuordnung und planungsrechtlichen Sicherung.

Gründe für die baldige Durchführung des Bebauungsplans sind:

- zwei anhängige Bauvoranfragen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen vereinbar sind.
- Auslagerung einer Gewerbefläche im nördlichen Teil des Blockinnenraums (Malereinkauf, Lgb.Nr. 4200, 4201 und 4200/3) und die damit zusammenhängende Möglichkeit zum Geschößwohnungsbau. Dies bedingt eine städtebauliche Neuordnung der nördlichen Teilfläche.
- bezogen auf den Gesamtblock eine Verbesserung der Grünflächenbilanz.
- städtebauliche Neuordnung und Ergänzung der bebaubaren Flächen am südlichen Blockrand wie auch im Blockinnenraum.

2. Vorhandene baurechtliche Vorgaben

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarnschaftsverbandes Karlsruhe, der auch das Gebiet der Stadt Karlsruhe umfaßt, ist der Planbereich wie folgt dargestellt:

Ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Kriegsstraße "Mischgebiet" (MI), für den Blockinnenraum bis zur Sophienstraße "Allgemeines Wohngebiet" (WA) und entlang der Schillerstraße sowie

der Scheffelstraße "Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (WB).

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Bereich des Bebauungsplans gelten bisher folgende Bebauungspläne, die durch die Neuplanung ersetzt werden.

- Bau- und Straßenfluchtenplan "Reinhold-Frank-Straße, Kaiserallee, Yorckstraße, Goethestraße, Körnerstraße und Kriegsstraße", Plan Nr. 2, rechtswirksam seit 13.01.1887,
- Bebauungsplan "Kriegsstraße 236-240 und Sophienstraße 103-107 (zw. Schiller- und Scheffelstraße)", Plan Nr. 459, rechtswirksam seit 15.08.1975,
- Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung", Plan Nr. 614, rechtswirksam seit 22.02.1985.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Straßen unterschiedlicher Kategorien begrenzt und ist im Süden an eine Hauptverkehrsstraße (Kriegsstraße/B 10) angeschlossen. Der Gewerbebetrieb im nördlichen Blockinnenraum ist derzeit mit Hilfe einer Durchfahrt an die Sophienstraße angebunden, die Stellplatzflächen der Wohnbebauung des Blockinnenraums über eine Zufahrt an die Kriegsstraße.

Zudem ist das Planungsgebiet durch Straßenbahn- und Buslinien gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt Karlsruhe angeschlossen.

3.2 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Der Geltungsbereich liegt im hochverdichteten Karlsruher Stadtteil "Weststadt". Die Fläche wird sowohl gewerblich (im wesentlichen zur Kriegsstraße hin und im rückwärtigen Bereich der Sophienstraße) als auch zu privaten Wohnzwecken genutzt. An der Ecke Schiller-/Sophienstraße ist zudem ein privater Freiraum vorhanden. Dieser wird von einer Lindenallee geprägt und vom Gartenbauamt als naturdenkmalwürdig eingestuft.

3.3 Baubestand

Der Baublock wird durch eine vier- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung mit vereinzelt Rückgebäuden gekennzeichnet, die vor allem im Bereich der Kriegsstraße und der Schillerstraße mehrfach unterbrochen ist. Die Ecke Schiller-/Sophienstraße blieb bislang unbebaut. Der Blockinnenraum wird neben zwei Gewerbegebäuden im Norden vor allem durch eine vier- bis achtge-

schossige Wohnbebauung bestimmt, die ebenfalls im Geltungsbereich liegt.

Die Gebäude Schillerstraße 41 und 41 a sowie Sophienstraße 117 stehen unter Denkmalschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz.

3.4 Naturräumliche und ökologische Situation/Planungsvorgaben

Das Gelände steigt von 116,4 m ü.NN im Südwesten auf 116,59 m ü.NN im Nordwesten an. Da der maximale Grundwasserstand 109,67 m ü.NN beträgt, nimmt er kaum Einfluß auf die Standortbedingungen.

Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 750 mm/qm pro Jahr (gemessen i.M. seit 1946).

3.4.1 Vorgaben der Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan sieht (wie für alle Blocks der Weststadt) eine bessere Blockdurchgrünung vor.

3.4.2 Maßnahmen zur Grünordnung

Ziele der grünordnerischen Maßnahmen sind die klimatisch wie ökologisch wirksame Durchgrünung des Planungsgebietes sowie die Sicherstellung einer der innerstädtischen Verdichtung angemessene Gestaltungsqualität öffentlicher und privater Freiräume.

Im einzelnen sind dabei folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhebliche Reduzierung der versiegelten Flächen zugunsten einer Erhöhung des Grünflächenanteils im Blockinnenraum,
- Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes im Blockinnenraum,
- Baumpflanzungen im Zuge der Neubaumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahme für die zu fallenden Bäume,
- Begrünung der Tiefgaragen,
- Erhalt der auf den beiden Grundstücken an der Ecke Schiller-/Sophienstraße gelegenen Bäume und Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche ("Westentaschenpark")

3.5 Umweltbelastung

Für das Plangebiet wurde eine historische Erkundung durchgeführt. Ein Altstandort wurde hierbei zunächst ausgemacht. Weitergehende Nachforschungen haben ergeben, daß auf diesem Standort die Unionsbrauerei ansässig war. Nach Auskunft des Umwelt-

amtes der Stadt Karlsruhe ist bei einer Brauerei nicht mit problematischen Produktionsrückständen zu rechnen, betriebsbedingte Bodenverunreinigungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Für die Planung wurde eine stadtinterne Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, die zu folgender Gesamtbeurteilung führte:

"Eine Fortsetzung der Blockrandbebauung erscheint mit Umweltbelangen verträglich, wobei vorausgesetzt wird, daß der Baumbestand im hinteren Baublockbereich erhalten bleibt. Dies erscheint jedoch schwierig und überhaupt nur dann möglich, wenn sichergestellt wird, daß der Stellplatzbedarf an anderer Stelle gedeckt werden kann und jegliche Befestigung des Innenhofes unterbleibt. Insbesondere bei der Festlegung der Bautiefe soll auf die Beschattung durch den rückwärtigen Baumbestand Rücksicht genommen werden (größtmögliches Abrücken des Baukörpers vom verbleibenden Baumbestand). Zur Erreichung dieser Ziele wäre ein Bebauungsplan auf jeden Fall erforderlich."

Probleme für das Plangebiet bringt die am südwestlichen Rand (Rückgebäude Kriegsstraße 244, Flst.Nr. 4199/2) jedoch außerhalb des Plangebiets gelegene Wäscherei bzw. Chemische Reinigung mit sich. Ein vom Institut für Meteorologie und Klimaforschung an der Universität Karlsruhe erarbeitetes Gutachten beschreibt die Situation wie folgt:

Die durch einen über die Außenmauer bis in etwa 10 m Höhe hinausragenden Kamin gekennzeichnete nördliche Begrenzung der Wäscherei wird ca. 40 m von der Giebelfront der nördlich anschließenden neugeplanten Wohnanlage entfernt sein, ebenso eine benachbarte, an ihrer Dampffahne erkennbare Rohröffnung in etwa 3,5 m über Grund. Deren Entfernung zu der Westfront des geplanten Gebäudeblocks an der Kriegsstraße, dessen Planung fünf Geschosse vorsieht, beträgt etwa 25 m. In etwas größerer Entfernung sind an den Gebäuden der Wäscherei weitere Abluftöffnungen vorhanden.

Es ist offensichtlich, daß bei den geringen Abständen zu den Gebäuden und auch zu dem öffentlichen Durchgang bodennahe Emissionen in größerem Umfang mit der Neuplanung nicht verträglich sind. Die Art und Höhe der Emissionen ist von der angewandten Technik im Betrieb abhängig. Das Problem gehört in die Zuständigkeit der Gewerbeaufsicht. Für die Untersuchung der mit der vorhandenen und zukünftigen Luftbelastung zum Teil zusammenhängenden Belastung des Bodens mit Schadstoffen ist die Landesanstalt für Umweltschutz in Karlsruhe, Abt. VI, Altlasten, ausgerüstet.

3.6

Klima

Die Auswirkungen der bestehenden Bebauung in der Umgebung und der projektierten Neubebauung im Plangebiet auf die klimatischen Verhältnisse waren ebenfalls Gegenstand des von der Universität Karlsruhe bearbeiteten Gutachtens. Danach wurde folgendes festgestellt:

"Der geplante Gebäudeblock auf dem Tankstellengrundstück wird die Kanalisierung der Windströmung durch die Kriegsstraße fördern. Die Belästigung durch kräftige Windböen im Umfeld der Gebäude zwischen Kriegs- und Gartenstraße wird dadurch nicht vergrößert. Die Abgasbelastung im Plangebiet nimmt ab, in der entstehenden "Straßenschlucht" der Kriegsstraße steht einer damit verbundenen Erhöhung der Belastung eine Verminderung der Emissionen durch den Wegfall des Tankstellenbetriebs entgegen.

Im zentralen Teil des Plangebiets, zwischen der vorhandenen und der geplanten Wohnanlage wird die Luftbewegung im Vergleich zum jetzigen Zustand vermindert. Der damit verbundenen Erhöhung der Wärmebelastung an heißen Sommertagen kann durch Erhaltung nicht versiegelter verdunstender Bodenflächen und durch schattenspendende Bäume entgegengewirkt werden.

Die im Plan vorgesehene Erweiterung des öffentlichen Durchgangs nördlich des Gebäudeblocks an der Kriegsstraße wird durch einen bei Südwest- und Westwind auftretenden Düseneffekt sehr häufig erhöhten Windgeschwindigkeiten ausgesetzt sein.

Um einen ähnlichen Effekt an der Einmündung des öffentlichen Durchgangs bei der Kriegsstraße zu vermeiden, sollte dort in der Detailplanung des Erdgeschosses am westlichen Ende des Gebäudeblocks keine Trichterform, sondern eher die Form einer Blende angestrebt werden. Ein Luftaustausch kann über dem Niveau der kleinkronigen Bäume stattfinden."

3.7

Grundbesitz

Zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplans waren die 15 Grundstücke des Geltungsbereichs unter 6 Eigentümern aufgeteilt - der Stadt (3,7 %), einer bundeseigenen Gesellschaft (60,0 %), einer privatrechtlichen Gesellschaft (16,4 %), einer Erbengemeinschaft (17,5 %) und zwei verschiedenen Privatpersonen (zus. 2,4 %). Verkaufsabsichten an Bauträger bestanden in erster Linie bei der privatrechtlichen Gesellschaft, aber auch bei der Erbengemeinschaft und für Teilflächen der bundeseigenen Gesellschaft.

4. Planungskonzept

4.1 Erschließung

4.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Karlsruhe mit einer Straßenbahnlinie durch die Schillerstraße mit Haltestellen im Südwesten und Nordwesten des Gesamtblockes angeschlossen. Eine im Süden in unmittelbarer Nähe verlaufende Straßenbahnlinie fährt in westlicher Richtung zum Rheinhafen bzw. nach Osten über das Ettlinger Tor zum Marktplatz, einem Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs.

Im Süden befindet sich ferner die Bushaltestelle, wobei eine Linie über den Kühlen Krug in die Heidenstückersiedlung führt, eine andere zwischen Hauptbahnhof und Kühler Krug verläuft.

4.1.2 Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird von Straßen unterschiedlicher Kategorien begrenzt und ist im Süden an die Hauptverkehrsstraße (Kriegsstraße/B 10) angeschlossen. Dabei sind die Schiller- und Schefelstraße als Anliegerstraßen, die Sophienstraße als Sammelstraße qualifiziert. Die Grundstücke sind im wesentlichen zu den Straßen hin orientiert und werden über sie auch erschlossen. Die unterirdische Gemeinschaftsgarage für die Grundstücke des nördlichen Blockinnenraums ist mit Hilfe einer Durchfahrt an die Sophienstraße, die unterirdische Gemeinschaftsgarage für den neuen Gebäudekomplex am südlichen Blockrand dagegen direkt an die Kriegsstraße angeschlossen.

Die Anfahrbarkeit der Bebauung im Blockinnenbereich für Fahrzeuge der Abfallentsorgung und der Rettungsdienste ist über öffentliche Wege bzw. über entsprechende Fahrrechte im östlichen Bereich, sichergestellt.

4.1.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist innerhalb des Planungsgebietes nur zu einem geringen Teil auf den Grundstücken selbst untergebracht. Die notwendigen Stellplätze für die bestehende Bebauung des nördlichen Blockrandes sind zusammen mit den Stellplätzen der geplanten Bebauung des nördlichen Blockinnenraumes in einer unterirdischen Gemeinschaftsgarage vorgesehen, die der Neubebauung im Osten vorgelagert ist. Die derzeitig noch ebenerdig

vorhandenen Stellplätze der hochgeschossigen Bebauung des Blockinnenraumes werden - zusammen mit den notwendigen Stellplätzen des geplanten Gebäudekomplexes an der Kriegsstraße - in einer zweigeschossigen Gemeinschaftsgarage in den Untergeschossen des neuen Gebäudekomplexes vorgesehen. Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet werden, daß im Zuge von Neubaumaßnahmen an die Stelle von ebenerdigen Stellplätzen im Blockinnenraum eine Grünfläche treten wird, was einem wesentlichen Planungsziel des Bebauungsplans entspricht.

4.1.4 Geh- und Radwege

Durch das Planungsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Geh- und Radweg, der durch Poller abgesperrt ist und so nur im Notfall befahren werden kann. Besonders ausgewiesene Radwege verlaufen entlang des nördlichen Blockrandes an der Sophienstraße sowie entlang des südlichen Blockrandes an der Kriegsstraße. Im Blockinnenraum ist eine an dem Fußweg gelegene Spielfläche vorgesehen.

Des weiteren wird über ein festgesetztes Gehrecht vom Blockinnenraum eine Fußwegverbindung zur Schillerstraße geschaffen, die auch eine kurze Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestelle an der Schillerstraße ermöglicht.

Es ist beabsichtigt, alle Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

4.1.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze durch die umliegenden Hauptleitungen angeschlossen. Dasselbe gilt für die Einrichtungen der Bundespost. Die Ver- und Entsorgung für die Bebauung des nordöstlichen Blockrandes erfolgt zur Sophienstraße, für die geplante Neubebauung im Blockinnenraum ist dies über eine Leitungstrasse zur Schillerstraße hin vorgesehen. Die Neubebauung am südlichen Blockrand wird zur Kriegsstraße hin ver- und entsorgt.

Das gesamte Gebiet wird im Mischsystem entwässert, so daß sämtliches anfallende Regen- und Schmutzwasser über den in der Sophienstraße liegenden Landgraben in Richtung Klärwerk abgeleitet wird.

4.2 Nutzungen

Nach den Zielvorgaben des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Wohnnutzung vorherrschend. Lediglich entlang der Kriegsstraße sollen neben der Wohnnutzung noch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein (MI). Diese übergeordneten Vorgaben werden berücksichtigt.

Die im rückwärtigen Bereich der Sophienstraße gelegene gewerbliche Nutzung (Malereinkauf) wird von seiten des Eigentümers ausgelagert. Stattdessen soll eine Wohnbebauung entstehen. Anstelle der Gewerbenutzung entlang der Kriegsstraße ist eine Bebauung vorgesehen, die sich bezüglich der Nutzung am Bedarf innerhalb der Weststadt orientiert (Dienstleistung, Altenwohnen, Appartements). Im künftigen Bebauungsplan sollen die ca. 100 ebenerdigen Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage zusammengefaßt werden, um so ausreichend Raum für eine größere, zusammenhängende Grünfläche im Blockinnenraum zu schaffen.

4.3 Gestaltung

Anknüpfend an das Ziel einer Erhöhung des Grünflächenanteils im Blockinnenraum sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, so daß an die Stelle der noch versiegelten Stellplatzflächen Grünflächen treten können.

Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Durchlüftung wird im Blockinnenbereich eine Bebauung in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Ihre Gebäudeform ist eindeutig über Vorschriften wie Baugrenzen, Dachform, Dachneigung sowie Wandhöhe bestimmt.

Die Bebauung an der Kriegsstraße soll sich im wesentlichen an der Umgebung orientieren und auch die vorgegebene Bauflucht respektieren.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird das Anbringen von Außenantennen eingeschränkt. So wird verhindert werden, daß mehr als eine Außenantennenanlage je Gebäude errichtet wird oder Parabolantennen auf Dächern oder Hauswänden, von öffentlich zugänglichen Flächen aus sichtbar, angebracht werden. Der ungestörte Empfang von Radio und Fernsehen wird durch den geplanten Anschluß an das Breitbandkommunikationsnetz ermöglicht.

4.4 Grünordnung

Um den unter Ziffer 3.4.2 formulierten Zielsetzungen gerecht werden zu können und die allgemeine Klimasituation zu stabilisieren und zu verbessern sowie ein möglichst attraktives Wohnumfeld zu schaffen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der wichtigsten und den Blockinnenraum prägenden Bäume, insbesondere der wertvollen Baumallee im rückwärtigen Bereich an der Ecke Schiller-/Sophienstraße.
- Neuanpflanzung von großkronigen Bäumen zur Schaffung einer Baumbilanz von 1 Baum pro 300 m² Grundstücksfläche.
- Gestaltung und Unterhaltung der nichtüberbauten Flächen bebauter Grundstück als Grünfläche bzw. gärtnerische Anlage.
- Begrünung der Tiefgarage und entsprechende Gestaltung der nichtüberbauten Grundstücksteile.

Um das Gründefizit im Weststadtbereich mildern zu können, werden die Eckgrundstücke Schiller-/Sophienstraße (Flst.Nr. 4194/1 und 4194/5) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" festgesetzt. Diese Anlage soll neben einer ökologischen Ausgleichsfunktion auch der wohnungsnahen Erholung dienen.

4.5

Umweltbelastung

Durch die Auslagerung des bislang im Blockinnenraum befindlichen Gewerbebetriebes (Fa. Malereinkauf) werden die Luftschadstoffe nur unwesentlich verringert. Eine Verbesserung der Umweltbelastung wird durch eine im Zuge des neuen Bebauungsplanes angestrebte Verlagerung der derzeit vorhandenen Tankstelle erreicht. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans wäre eine Verlagerung eines am südlichen Rand des Geltungsbereiches angrenzenden Gewerbebetriebes (Wäscherei) wünschenswert, was die Luftschadstoffe erheblich reduzieren würde.

Durch die ausgewiesene Lage und Stellung des Neubaus an der Kriegsstraße soll die Lärmbelastung im Blockinnenraum verringert werden.

5.

Statistik

5.1

Flächenbilanz

Mischgebiet	ca. 0,52 ha	= 19,8 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,82 ha	= 31,3 %
Besonderes Wohngebiet	ca. 0,83 ha	= 31,7 %
Öffentliche Grünfläche		
- Kinderspielplatz	ca. 0,12 ha	= 4,6 %
- Grünanlage	ca. 0,21 ha	= 8,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,12 ha	= 4,6 %
	ca. 2,62 ha	= 100,0 %

6. Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauung ist ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

7. Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da sich die beabsichtigten Maßnahmen nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken (§ 180 BauGB).

8. Kosten und Finanzierung

Freilegung u. Erdbewegung	154.000,-- DM
Verbindungsweg	83.000,-- DM
Entwässerung des Weges	39.000,-- DM
Verkehrsgrün	7.000,-- DM
Grünanlage	120.000,-- DM
Kinderspielplatz	104.000,-- DM
Beleuchtung	18.000,-- DM
Wasserversorgung	70.000,-- DM
Entwässerung	90.000,-- DM
	<u>685.000,-- DM</u>

Ein Rückersatz ist nicht möglich, da laut Urteil des BVerwG vom 26.09.1983 - 8 c 86.81 - eine Zweiteerschließung befahrbar sein muß. Die Kosten gehen zu Lasten der Stadt.

Die Kosten müssen in der mittelfristigen Finanzplanung bereitgestellt werden.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), gültig ab 27.01.1990.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannte Nutzungen sind unzulässig.

1.1.2 Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) gem. § 4 a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sonstige in § 4a Abs. 2 und 3 BauNVO genannte Nutzungen sind unzulässig.

1.1.3 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur im MI¹ zulässig.

Sonstige in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO genannte Nutzungen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs.5 BauNVO). Dabei ist die im Plan festgesetzte GFZ max. um 0,4 auf eine GFZ von höchstens 1,6 zu erhöhen.

1.3 Nebenanlagen

Innerhalb der Baugebiete sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Gebäuden zu integrieren oder in baulichem Zusammenhang mit diesen zu errichten.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den festgesetzten Tiefgaragen zulässig.

1.4 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind in Zahl und Zustand zu erhalten.

Für zwingend entfallende Bäume sind gleichzeitig Neuanpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende bzw. festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

1.5 Höhenlage der Tiefgarage

Die Tiefgarage muß mit ihrer Oberfläche maximal 1,00 m unter dem bestehenden Gelände liegen. Ausgenommen hiervon sind die Entlüftungsbauwerke und Notausgänge.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GB1. S. 770 ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GB1. S. 51), vom 22.02.1988 (GB1. S. 55).

2.1 Dachgestaltung

Andere Dachformen als die im Plan festgesetzten sind als Ausnahme zulässig, sofern dadurch das Erscheinungsbild des gesamten Baublocks nicht gestört wird.

Dachgauben müssen sich nach Art, Umfang und Farbgebung in die Umgebung einfügen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden, am Ort der Leistung, zulässig. Dabei sind folgende Maße einzuhalten:

- Einzelbuchstaben bis zu 0,60 m Höhe
- Firmenzeichen bis zu 0,60 m Höhe

Bewegte Lichtwerbung ist nur im MI¹ zulässig.

2.3 Außenantennen

Pro Gebäude ist nur eine Rundfunk- oder Fernsehantenne zulässig.

2.4 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

2.5 Gestaltung der nichtüberbauten Fläche der bebauten Grundstücke und der Tiefgarage

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze, sind im Plangebiet als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Decken der Tiefgarage sind mit einer für Strauch- und Heckenpflanzung und für kleinkronige Bäume ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Strauch- und Baumanteil muß mindestens 15 % der begrünteten Fläche betragen.

2.6 Einfriedigungen

Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind unzulässig. Ansonsten können Einfriedigungen in Form von Hecken, berankten bzw. bewachsenen Holz-, Gitter- und Maschendrahtzäunen zugelassen werden.

2.7 Höchstgrenze von Gebäudehöhe

Die im Plan angegebenen Gebäudehöhen sind Maximalwerte.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Erdgeschoßrohboden und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluß der Wand.

H i n w e i s e

1. Ver- und Entsorgung

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

Die Größe der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen wird in der Baugenehmigung festgelegt. Die Behälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Fläche entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begrünenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. 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. Baumschutzverordnung

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990

3. Befestigte Flächen

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sollen die Parkierungs-, Gehweg- und Hofflächen mit einer Pflasterung oder mit wassergebundenen Schotterdecken (Mineralbeton) versehen werden. Dadurch wird eine größere Wasserdurchlässigkeit gegenüber Macadam oder dergleichen erreicht.

4. Entwässerung

Für eine ordnungsgemäße Entwässerung ist eine Sockelhöhe von mindestens 0,30 m über Höhe der Gehweghinterkante notwendig. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

5. Schutzräume

Die Errichtung von Schutzräumen in allen zum Aufenthalt von Personen geeigneten Gebäuden wird empfohlen. Nähere Auskünfte, insbesondere über die Gewährung von staatlichen Zuschüssen sowie über die einzuhaltenden gesetzlichen und technischen Anforderungen, erteilt das städtische Amt für Zivilschutz.

6. Bei grüngestalterischen Maßnahmen ist das Gartenbauamt zu beteiligen.

Auf Verlangen des Gartenbauamtes ist zum Bauantrag ein Begrü-
nungsplan vorzulegen.

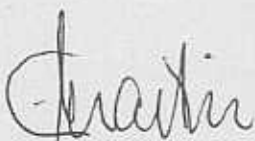
7. Außerkrafttreten alter Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen der Bebauungspläne:

- Bau- und Straßenfluchtenplan "Reinhold-Frank-Straße, Kaiser-
allee, Yorckstraße, Goethestraße, Körnerstraße und
Kriegsstraße", Plan Nr. 2, rechtswirksam seit 13.01.1887,
- Bebauungsplan "Kriegsstraße 236-240 und Sophienstraße 103-107
(zw. Schiller- und Scheffelstraße)", Plan Nr. 459, rechtswirk-
sam seit 15.08.1975,
- Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung", Plan Nr. 614, rechts-
wirksam seit 22.02.1985

im Plangebiet außer Kraft.

Karlsruhe, 20.07.1989
Fassung vom 09.10.1990
Stadtplanungsamt


Dr. Martin

