

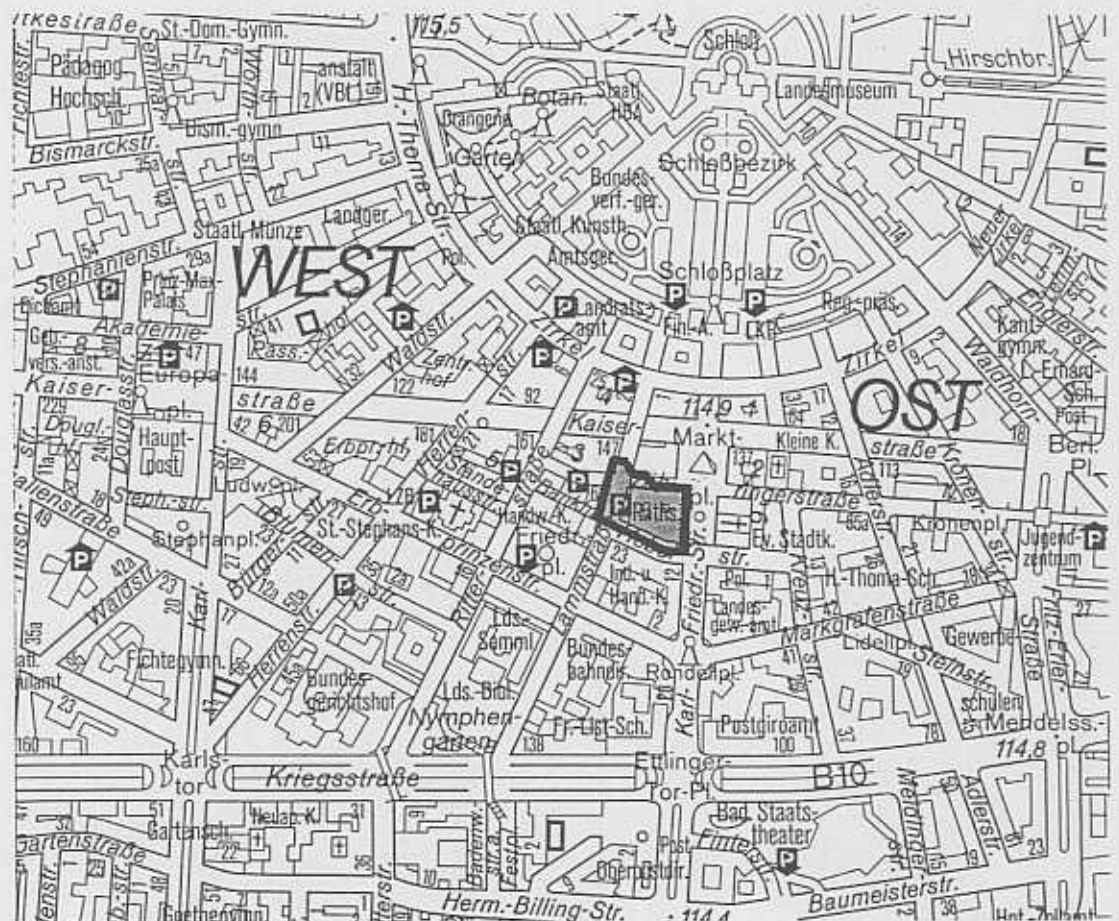


Stadt Karlsruhe

NR.665 B

Bebauungsplan

Neuordnung des Rathaus-Bereiches, Teil 1:
zwischen Zähringer-, Hebel-, Lammstraße
und Marktplatz



Begründung, Festsetzungen,
Hinweise
Fassung 23.10.1991



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 24.09.1991

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

am 26.11.1991

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

vom 16.12.1991 bis 17.01.1992

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am 25.02.1992

AZ 22 - 2511.3 - 11/15

Regierungspräsidium Karlsruhe

Nicht beanstandet

(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Karlsruhe, 26.05.1992

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

Karlsruhe, 27.02.1992

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am 05.06.1992

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

ab 05.06.1992

Bebauungsplan "Neuordnung des Rathaus-Bereiches,
Teil I: Zwischen Zähringer-, Hebel-, Lammstraße und Marktplatz",
Karlsruhe-Innenstadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der zunehmende Raumbedarf der Stadtverwaltung macht vor dem Hintergrund der Verpflichtung einer wirtschaftlichen Verwaltungsführung die Erweiterung des Rathauses dringend notwendig. In räumlich engem Zusammenhang kann dies nur auf dem derzeit hauptsächlich zu Parkzwecken genutzten Grundstück Lgb.Nr. 1296 geschehen.

Im Interesse einer weiteren positiven Entwicklung der Innenstadt ist es sinnvoll, Erd- und Untergeschoß dieses Neubaus im wesentlichen Geschäfts- und Gastronomienutzungen zuzuführen. Dabei soll das Untergeschoß mit dem Basementgeschoß des Kaufhauses Karstadt verbunden werden; die Lammstraße soll dafür unterbaut werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen als Fläche für Gemeinbedarf (Verwaltung) und Kerngebiet (MK) mit dem Eintrag "Öffentliche Parkierungsfläche" dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Bebauungsplan "Kaiserstraße" (Baufluchten- und Aufbauplan) Nr. 277 aus dem Jahre 1951 die Verbreiterung der Lammstraße zur Verlegung einer zweigleisigen Straßenbahntrasse und damit verbunden die Aufhebung der dort vorhandenen Baufluchten sowie die Anlage eines Parkplatzes vorgesehen.

Dieser Bebauungsplan wurde im Geltungsbereich der neuen Planung nur zu geringen Teilen und von der Festsetzung "Parkplatz" abweichend vollzogen.

4. Bestandsaufnahme

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind von der Zähringer-, Hebel- und Lammstraße sowie vom Marktplatz aus erschlossen. Sie sind mit dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus und einer Parkpalette, deren Erdgeschoß seit einigen Jahren von einem Ladengeschäft genutzt wird, bebaut.

Im Bereich des Grundstücks Lgb.Nr. 1296 steht an der Hebelstraße eine große Kastanie, Ecke Lamm- und Hebelstraße steht eine vor wenigen Jahren gepflanzte Platane.

Längs der Lammstraße sind öffentliche Parkplätze angeordnet.

Die Zähringerstraße ist zwischen Marktplatz und Lammstraße als Fußgängerzone ausgebildet.

Die vom Plan erfaßten Baugrundstücks- und Parkierungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

4.1 Plankonzept

Zur Bestandssicherung des denkmalgeschützten Rathauses wird seine Fläche als Fläche für Gemeinbedarf (Verwaltung) ausgewiesen. Die weitere Baufläche wird als Kerngebiet zur Unterbringung von Verwaltungs- sowie Geschäfts- und Gastronomienutzungen festgesetzt.

Für die Verwirklichung der Rathäuserweiterung liegt ein Plankonzept vor, das von einer Aufnahme der Trauf- und Firsthöhen des denkmalgeschützten Rathauses ausgeht und einen Anbau an dieses im Bereich der Zähringerstraße vorsieht. An der Hebelstraße ist auf eine Tiefe von ca. 18 m bei einer Breite von etwa 9,50 m zu dieser hin offen ein Hof angeordnet, der den Blick auf den Turm des Rathauses freigibt. Seine räumliche Abgrenzung zur Hebelstraße ist mit vier kleinkronigen Bäumen vorgesehen.

Erd- und Untergeschoß der Neubebauung werden Geschäfts- und Gastronomienutzungen zugeführt, wobei das erstgenannte Geschoß über eine Unterbauung der Lammstraße mit dem Basement des Kaufhauses Karstadt verbunden ist und von diesem auch genutzt wird. Im Erdgeschoß sind Ladengeschäfte und Gastronomieräume angeordnet, die sowohl von den umgebenden öffentlichen Straßen als auch von einer durch das Gebäude führenden Passage erschlossen werden. Diese Passage dient auch dem Zugang der in den Obergeschossen liegenden Verwaltungsräume.

Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze längs der Lammstraße werden aufgegeben.

Die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze werden ebenso wie die entfallenden über eine Baulast im Parkhaus Fritz-Erler-Straße bzw. real im Parkhaus des Kaufhauses Karstadt nachgewiesen. Der Wegfall der öffentlichen Stellplätze

ist vertretbar, da in unmittelbarer Umgebung in mehreren öffentlich zugänglichen Parkieranlagen Kurzzeitstellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden sind.

5. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,42 ha
Kerngebiet	ca. 0,16 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,14 ha
Gesamtfläche	ca. 0,72 ha

6. Planrealisierung

Die Realisierung des Bebauungsplans macht Kanal- und Leitungsverlegungen und die Veränderung von Grundstücksgrenzen erforderlich.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) gültig ab 01.07.1987 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 Fläche für Gemeinbedarf (BfG)

Zulässig sind:

- zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Kerngebiet (MK)

gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen.

Alle übrigen in § 7 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung genannten Betriebe und Anlagen sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der angegebenen Trauf- und Firsthöhen (Angaben über NN).

1.3 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorten sind Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten können zugunsten von Ver- und Entsorgungsleitungen als Ausnahme zugelassen werden.

Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Für Wasser und Stromversorgung, Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Karlsruhe zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke nicht weiter als 15 m von der für Müllfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind Pläne über den Standplatz und den Transportweg zur Genehmigung vorzulegen. Die Größen der Abfallbehälter zur Entsorgung von Müll und Wertstoffen werden im Zuge des Baugesuches festgelegt.

Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

2. Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Abteilung Bodendenkmalpflege, Referat 22, Amalienstraße 36, 7500 Karlsruhe 1, zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Karlsruhe, 25.09.1991
Fassung vom 23.10.1991
Stadtplanungsamt

Chartin

Dr. Martin

11.8.94