



Stadt Karlsruhe

686 B

Bebauungsplan

Kornblumen-, Stumpf-, Haid-und-Neu-Str., 2. Änderung



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 22. Juni 1992



STADT KARLSRUHE

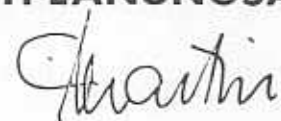
OSTSTADT

BEBAUUNGSPLAN KORNBLUMEN-,STUMPF-, HAID-und-NEU-STR. 2. ÄNDERUNG

Begründung,
Textfestsetzungen,
Hinweise

KARLSRUHE, DEN 19.09.1991

DER OBERBÜRGERMEISTER: STADTPLANUNGSAMT:



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB am 19.01.1989

Billigung des Entwurfs durch den
Gemeinderat und Auslegungsbeschluß
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO am 02.03.1993

Öffentliche Auslegung des Bebauungs-
plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 73
Abs. 6 LBO vom 29.03.1993 bis 30.04.1993

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB am 31.08.1993

AZ 22 - 2522.3 - 11 / 101
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe, 23.12.1993

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

Karlsruhe, 06.09.1993

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

In Kraft getreten (§ 12 BauGB,
§ 73 Abs. 6 LBO) mit der Bekannt-
machung am 25.03.1994

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 12 Satz 2 BauGB) ab 25.03.1994

Bebauungsplan "Kornblumen-, Stumpf- und Haid-und-Neu-Straße - 2. Änderung", Karlsruhe-Oststadt

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Im Hinblick auf die Nutzungsaufwertungen in der Nachbarschaft und vor allem aus stadtgestalterischen Gründen ist, abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan, eine höhere Bebauung und weitergehende Ausnutzung der Grundstücke erforderlich.

2. Bauleitplanung

2.1. Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist der Planungsbereich als Mischgebiet dargestellt. Die Darstellung als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung "Dienstleistung, nicht störendes Gewerbe" ist im Rahmen des 5. Änderungsverfahrens FNP NVK vorgesehen.

2.2. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 343 "Kornblumen-, Stumpf- und Haid-und-Neu-Straße", rechtsverbindlich seit 26.04.1968, wird durch diesen Bebauungsplan innerhalb dessen Geltungsbereiches ersetzt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,62 ha große Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden und Westen durch das bundeseigene Grundstück Flst.Nr. 2209, auf dem die Bundesforschungsanstalt für Ernährung gebaut werden soll,
- im Süden durch die Haid-und-Neu-Straße,
- im Osten durch die Stumpfstraße.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse. Die weitgehend ebene Fläche wird überwiegend gewerblich und als Parkierungsfläche genutzt.

Es sind überwiegend tiefgründige Kies- und Sandböden vorhanden. Der Grundwasserstand betrug im Jahresmittel 1990 109,75 m ü. NN, der bisher gemessene Höchstwasserstand 111,20 m ü. NN. Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen- und Eichenwälder.

3.3. Baubestand im Planungsgebiet

An der Haid-und-Neu-Straße befindet sich ein Wohnhaus. Die übrigen Grundstücke sind mit kleineren Hallen und Bürogebäuden bebaut oder werden als Abstellflächen für Fahrzeuge (Stellplätze, Spedition) genutzt.

3.4. Grundbesitz

Die Grundstücke Flst.Nr. 2252 und 2256 befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe, die übrigen Grundstücke in Privateigentum.

3.5. Umweltbelastungen

Erkundungen beim Ankauf des Grundstückes Flst.Nr. 2252 durch die Stadt zeigten zwar Bauschuttalagerungen und Schlacken (Trümmerschutt), aber sonst keine betriebsbedingten Bodenverunreinigungen (Autoreparaturwerkstatt, Autohändler). Es wird vermutet, daß auch in anderen Bereichen des Planungsgebietes mit Bauschutt und Schlacken aufgefüllt wurde.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzung

Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig sowohl innerhalb der Stadt als auch in Bezug auf das übergeordnete Verkehrsnetz.

In der Nachbarschaft sind die Technologiefabrik, das High-Tech-Center an der Vincenz-Prießnitz-Straße und das Fraunhofer Institut angesiedelt; direkt angrenzend befindet sich die Bundesforschungsanstalt für Ernährung und weiter nordöstlich der künftige Technologiepark.

Da die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans (Mischgebiet, 3-geschossige offene Bauweise, GRZ = 0,3, GFZ = 0,9) dieser Umgebung nicht mehr angemessen sind, wird der Planbereich als "Sondergebiet für Dienstleistungen, Verwaltung und nicht störendes Gewerbe" mit entsprechend höherer Grundstücksausnutzung festgesetzt.

4.2. Gestaltung

Neben der Nutzungsaufwertung sind vor allem stadtgestalterische Gründe ausschlaggebend für die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung und einer Gebäudewandhöhe von 20-21 m. Dadurch wird mit der gegenüberliegenden burgartigen Bebauung der Brauerei ein "Stadtter" gebildet, gleichzeitig wird zusammen mit der gleichhohen Technologiefabrik die Eingangssituation für die künftige Bundesforschungsanstalt für Ernährung betont.

Die rückwärtige niedrige Bebauung soll sich in die Winkelbebauung und den begrünten Freiraum einordnen. Daher ist sie entweder als Glasbaukörper oder mit begrüntem Dach auszuführen.

Von der Ermächtigung des § 6 Abs. 5 Satz 2 LBO, geringere Abstandsflächen festzusetzen, wurde Gebrauch gemacht. Aufgrund der besonderen Zweckbestimmung des Sondergebietes (vgl. Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen) sowie des benachbarten Industriegebietes ist hier die für Gewerbe- und Industriegebiete zulässige Abstandsfläche als ausreichend anzusehen.

Zur Gestaltung der Freiflächen wurden verschiedene Baumstandorte ausgewiesen.

Aufgrund seiner Bedeutung in Bezug auf die Nutzung sowie auf die Lage an der Stadteinfahrt sind für das Planungsgebiet Festsetzungen zu Wandhöhe/Zahl der Geschosse, Dachform, Fassadengestaltung und Werbeanlagen notwendig.

4.3. Erschließung

4.3.1. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Straßenbahnlinien 4 + 3 (Haltestelle Hauptfriedhof) an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Diese Linie verbindet die Waldstadt bzw. Rintheim mit der Innenstadt von Karlsruhe; an ihr liegen die Universität, die Technologiefabrik und der künftige Technologiepark.

Die geplante Straßenbahnlinie nach Stutensee wird in einigen Jahren ebenfalls durch die Haid-und-Neu-Straße geführt werden, womit dann auch die direkte Verbindung zur Region hergestellt sein wird.

4.3.2. Individualverkehr

Das Planungsgebiet ist über die Haid-und-Neu-Straße an das Verkehrsnetz der Innenstadt und mit der geplanten Nordtangente an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

4.3.3. Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. Ausnahmsweise zulässige ebenerdige Stellplätze sind im rückwärtigen Bereich anzulegen. Die Zufahrt erfolgt jeweils von der Stumpfstraße.

Öffentliche Parkplätze sind entlang der Haid-und-Neu-Straße vorhanden. Außerdem kann von Besuchern der große Parkplatz des Hauptfriedhofes, Flst.Nr. 2229 genutzt werden.

4.3.4. Geh- und Radwege

Entlang der Haid-und-Neu-Straße sind beidseitig Gehwege, auf der Nordseite ist zusätzlich ein Radweg vorhanden.

4.3.5. Ver- und Entsorgung

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet mit Fernwärme zu versorgen.

Zur Stromversorgung ist eine Transformatorenstation notwendig. Sie ist aus städtebaulichen Gründen möglichst im Gebäude unterzubringen oder in Zusammenhang mit der Tiefgaragenrampe zu errichten. Im übrigen ist die Ver- und Entsorgung durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert.

4.4. Grünordnung

Durch die Bebauung entfällt fast der gesamte Baumbestand. Die Gebäudehöhe von 20-21 m schafft ein großes Bauvolumen. Ziel der Grünordnung muß deshalb eine starke Durchgrünung des Plangebietes sein. Dieses wird u.a. erreicht durch:

- Baumpflanzungen im Vorgarten an der Stumpfstraße und im rückwärtigen Grundstücksbereich,
- Begrünung der Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind.

Insgesamt sollen die nicht überbauten Flächen soweit wie möglich unversiegelt sein.

5. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist ein Bodenordnungsverfahren vorgesehen.

6. Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Transformatorenstation ca. 200.000 DM

Diese Investition, dies gilt auch für die geplante Fernwärmeversorgung, wird über Beiträge und Gebühren finanziert.

7. Finanzierung

Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen zu berücksichtigen.

Textfestsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

8. 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.

8.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen und nicht störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, jedoch keine Einzelhandelsnutzungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl unberücksichtigt.

1.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

1.3. Stellplätze und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. Sofern, unter Ausnutzung der gesamten dafür vorgesehenen Fläche bei eingeschossiger Parkierung, der zur Verfügung stehende Platz nicht ausreicht, sind ausnahmsweise ebenerdige Stellplätze auf der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

1.4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern/Erhalt von Bepflanzung

An den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen können in begründeten Fällen (z.B. Zufahrt, Leitungstrasse, Grundstücksteilung, Stellplatzanordnung) als Ausnahme zugelassen werden.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume werden hierauf angerechnet.

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen.

Alle Pflanzungen sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 73 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBI. S. 770, ber. 1984 S. 519), geändert durch Gesetze vom 01.04.1985 (GBI S. 51), 22.02.1988 (GBI. S. 54), 08.01.1990 (GBI. S. 1), 17.12.1990 (GBI. S. 426).
 - 2.1. Gestaltungsvorschriften
 - 2.1.1. Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Gehweghinterkante bis zum oberen Abschluß der Außenwand.
 - 2.1.2. Dachform/Dachbegrünung

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Die Dachflächen der Gebäudeteile bis 8,0 m Wandhöhe - außer glasüberdeckte Gebäudeteile - sind zu begrünen.
 - 2.1.3. Fassadengestaltung

Außenfassaden sind farblich zurückhaltend zu gestalten, grelle Farben sind zu vermeiden.

Fensterlose Wandflächen sind zu begrünen.
 - 2.1.4. Werbeanlagen

Es sind nur gemeinsame Werbeanlagen (Firmen-Sammler) im Vorgarten in Verbindung mit Gebäudezugängen zulässig.

Sofern nicht mehr als zwei Firmen im Planungsgebiet untergebracht werden, können ausnahmsweise Werbeanlagen am Gebäude - eine Werbeanlage je Firma, als Einzelbuchstaben bis max. 0,7 m Höhe, unterhalb der Traufe - zugelassen werden.
 - 2.2. Nicht überbaute Flächen
 - 2.2.1. Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen dem öffentlichen Straßenraum und Baulinie bzw. Baugrenze liegen. Sie

sind als Grünfläche oder gärtnerisch (mit einheimischen Laubgehölzen) anzulegen und zu unterhalten.

Die Benutzung als Arbeits-, Lager-, Parkierungs- oder innere Erschließungsfläche ist unzulässig.

2.2.2. Feuerwehrwege/Stellplätze

Feuerwehrwege und Stellplätze sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen und mit Rasen einzusäen.

2.2.3. Sonstige nicht überbaute Flächen

Alle sonstigen nicht überbauten Flächen sind, sofern es sich nicht um Zufahrten handelt, als Grünflächen oder gärtnerisch, mindestens jedoch unversiegelt anzulegen.

2.2.4. Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht werden, im Vorgarten nur an der Stumpfstraße, mind. 20 m von der Grundstücksgrenze an der Haid-und-Neu-Straße entfernt, zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

2.2.5. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Hainbuchenhecken bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

2.2.6. Abstandsflächen

Es gelten die Vorschriften über Abstandsflächen des § 6 LBO mit der Maßgabe, daß anstelle von 0,8 der Wandhöhe gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO nur 0,25 der Wandhöhe erforderlich ist.

H i n w e i s e

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. Entwässerung

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.

3. Archäologische Funde, Flurdenkmale

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat 22, Amalienstr. 36, 7500 Karlsruhe 1, zu melden. Die Baustelle ist bis zu 4 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.

Flurdenkmale, wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Straße 55, 7500 Karlsruhe 21, abzustimmen.

4. Lärmbeeinträchtigungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Haid-und-Neu-Straße ist mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

5. Flugplatz Karlsruhe

Der Planbereich liegt innerhalb des Sektors II des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Karlsruhe gem. § 12 Luftverkehrsgesetz. Es wird darauf hingewiesen, daß jetzt und in Zukunft mit Belästigungen durch den Flugbetrieb zu rechnen ist.

6. Tiefgaragen

Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist der bisher maximal gemessene Grundwasserstand von 111,20 m ü.NN zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, daß zukünftig auch höhere Grundwasserstände möglich sind.

7. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub ist auf evtl. Bodenverunreinigungen zu überprüfen und soweit erforderlich, geordnet zu entsorgen. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern und auf seine Unbedenklichkeit hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Für Auffüllungen benutzter Boden muß frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bodenschutzgesetz) vom 24.06.1992 verwiesen.

8. Flachdachbegrünung, Begrünungsplan

Für die auszubringenden Bodensubstratmengen bei Flachdachbegrünung sind die einzuholenden Empfehlungen des Gartenbauamtes zu beachten.

Bauanträgen ist ein jeweils mit dem Gartenbauamt abzustimmender Begrünungsplan beizufügen.

9. Baumschutzverordnung

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990 verwiesen.

Karlsruhe, 19.09.1991
Fassung vom 22.06.1992
Stadtplanungsamt


Dr. Martin