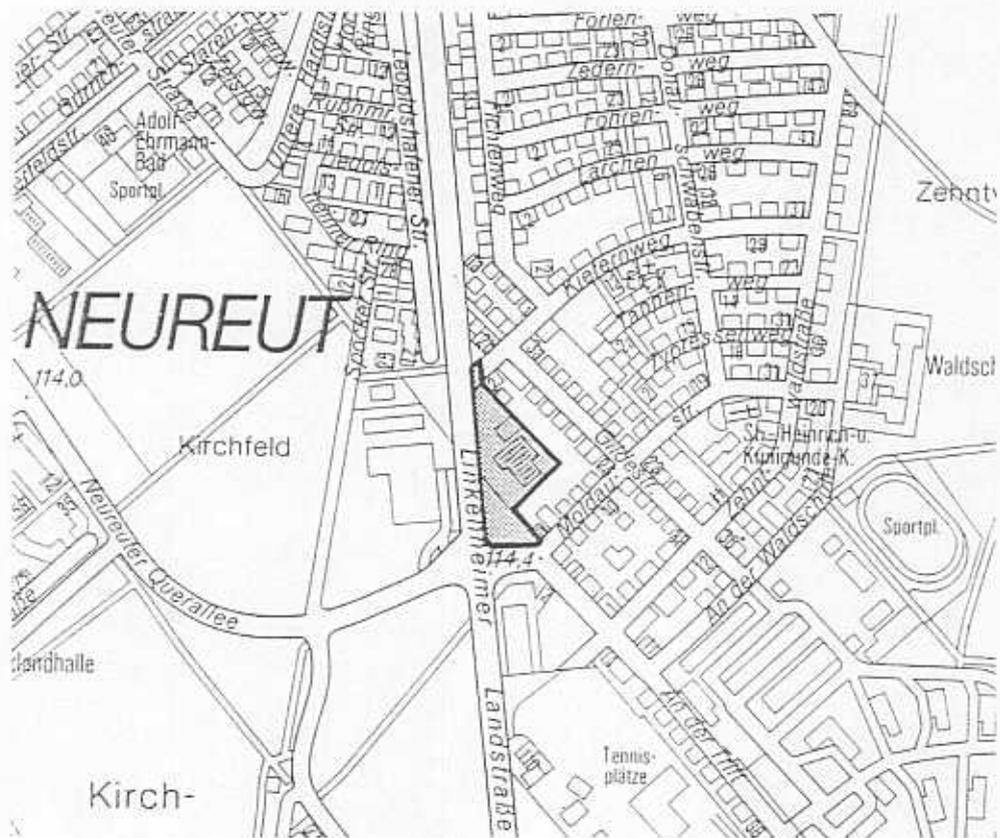




Richtlinienplan Kirchfeldsiedlung

Erweiterung a. d. Linkenheimer Landstr.
zwischen Moldastr. und Kiefernweg



Begründung,
Textfestsetzungen, Hinweise
Fassung 8. April 1993



Aufstellungsbeschluß gemäß § 2
Abs. 1 BBauG/BauGB

am 06.09.1990

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

am

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

vom bis

Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB

am

AZ _____
Regierungspräsidium Karlsruhe
Nicht beanstandet
(§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
Karlsruhe,

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

Karlsruhe,

Professor Dr. Seiler
Oberbürgermeister

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

am

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

ab

Bebauungsplan "Neureut-Kirchfeld, Erweiterung an der Linkenheimer Landstraße zwischen Moldaustraße und Kiefernweg", Karlsruhe-Neureut/Kirchfeld

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Bebauungsplans

Die Stadt Karlsruhe sieht sich seit einiger Zeit einer stark steigenden Wohnraumnachfrage gegenüber. Eine große Anzahl von Zuziehenden, die wachsende Zahl der Haushalte und die Erhöhung des Wohnflächenanteils in m² pro Einwohner haben auf dem Wohnungsmarkt zu einer kritischen Situation geführt, die dazu zwingt, kurzfristig auch auf kleineren Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan für die Kirchfeldsiedlung in Neureut hatte bislang im Südwesten das Gelände einer Gärtnerei und angrenzende Freiflächen Ecke Linkenheimer Landstraße/Moldaustraße ausgespart. Mit der Aufgabe der Gärtnereinutzung stehen diese Flächen nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung. Die Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet und der dargestellte Wohnungsbedarf läßt es geboten erscheinen, trotz der Nähe zur Linkenheimer Landstraße dieser Flächen für eine Wohn- und Mischnutzung vorzusehen. Dabei soll zugleich die Kirchfeldsiedlung mit Wohnbebauung ergänzt werden und an der Kreuzung der Linkenheimer Landstraße mit der Moldaustraße und der Neureuter Querallee eine gewerblich orientierte Nutzung (Büros) dem Standort entsprechend entstehen.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Gelände ist im gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes als Gärtnerei- und Grünfläche ausgewiesen. Die Umnutzung in Wohn- und Mischgebiet ist im laufenden Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

3. Bestand

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Linkenheimer Landstraße, im Süden von der Moldaustraße, im Norden durch den Kiefernweg und im Nordosten und Osten durch die bestehende Bebauung im Bereich der Kirchfeldsiedlung begrenzt.

3.2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse, einem Gebiet mit vorwiegend sandigen und kiesigen Böden. Das ebene Gelände wurde bisher gärtnerisch genutzt.

Die potentielle natürliche Vegetation bilden Buchen-Eichen-Wälder.

3.3. Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind innerhalb des Plangebiets derzeit nicht bekannt.

3.4. Bebauung

Auf dem Gelände sind noch Nebengebäude der Gärtnerei vorhanden und ein Wohngebäude, das in die Planung integriert werden soll. Die umgebende Bebauung der Kirchfeldsiedlung ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Planungskonzept

Bebauung

Eine Bebauung in völliger Übereinstimmung mit dem Charakter der Kirchfeldsiedlung ist aufgrund der aus heutiger Sicht unwirtschaftlichen Grundstücksgrößen nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, eine zweigeschossige Zeilen- bzw. Reihenhausbebauung auszubilden, die entlang der Linkenheimer Landstraße durch besondere Maßnahmen (passiven Lärmschutz, Grundrißgestaltung) zugleich eine den Lärm abschirmende Wirkung erzielt. In die dahinterliegende Reihenhausbebauung wird das bestehende Wohngebäude eingebunden. Die Zeile entlang der Linkenheimer Landstraße endet an der Moldaustraße in einem viergeschossigen, die Ecke betonenden Gebäude. Diese Betonung erfordert die Zulässigkeit einer höheren GFZ, um den baulichen Ecken der benachbarten GE-Gebiete zu entsprechen.

4.2. Erschließung

4.2.1. ÖPNV

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch eine Buslinie in der Moldaustraße gegeben.

4.2.2. Individualverkehr

Eine Zufahrt direkt von der Linkenheimer Landstraße aus ist nicht möglich, der motorisierte Individualverkehr wird von der Moldaustraße aus in das Gebiet geführt, von wo aus er direkt die Tiefgarage bzw. die Garagenhöfe der Reihenhausbebauung andient. Da der Knotenpunkt Linkenheimer Landstraße/Moldaustraße in seiner derzeitigen Aus-

bauform gerade noch das zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen könnte und somit Leistungsreserven nicht vorhanden sind, wird in der Moldaustraße eine dritte Fahrspur vorgesehen.

4.2.3. Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer besteht neben dem vorhandenen Weg entlang der Linkenheimer Landstraße eine zweite Verbindung durch das Gebiet hindurch.

4.2.4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt von der Moldaustraße aus und bindet zum Kiefernweg durch. Dabei wird der bestehende Regenwasserkanal (Trennsystem) im südlichen Teil des Planungsgebietes senkrecht zur Linkenheimer Landstraße hin verlegt, die bestehende Wasserleitung folgt künftig der geplanten Erschließung des Gebiets. Ferner erfolgt die Versorgung mit Gas und Strom von der Moldaustraße aus.

Grünordnung

Zur Eingrünung des Baugebietes, insbesondere der Lärmschutzwand sind u.a. folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Linkenheimer Landstraße,
- Bepflanzung der Erschließungsstraße,
- Berankung der Lärmschutzwand,
- Heckenpflanzungen mit standorttypischen Gehölzen im öffentlichen und privaten Grün.

5. Immissionsschutz

Entlang der Linkenheimer Landstraße wird die nördlich anschließende Lärmschutzwand nach Süden verlängert. Diese aktive Schallschutzmaßnahme allein reicht jedoch nicht aus, um die Grenzwerte für ein Mischgebiet beim Neubau von Straßen bzw. den schalltechnischen Orientierungswert nach DIN 18 005 mit 50 dB(A) nachts, einzuhalten. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude (Grundrißgestaltung, Lärmschutzfenster) vorzunehmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreichen zu können.

6. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

WA	0,40 ha	25,3 %
MI	0,67 ha	42,4 %
Verkehrsberuhigter Bereich Fahrbahn, Parkplätze und Haltestelle	0,15 ha	9,5 %
Geh- und Radweg	0,06 ha	3,8 %
Verkehrsgrün	0,17 ha	10,8 %
	0,13 ha	8,2 %
	1,58 ha	100,0 %

8. Kosten überschlägig

8.1. Beitragsfähige Erschließungskosten

8.1.1. Erschließungskosten im Gebiet

Grunderwerb	ca.	313.000 DM
Erdbewegung und Freilegung	ca.	167.000 DM
Fahrbahn	ca.	29.000 DM
Bordsteine	ca.	12.000 DM
Verkehrsberuhigte Zone	ca.	100.000 DM
Abwasserung Fahrbahn u. verkehrsbe- uhigte Zone	ca.	63.000 DM
Verkehrsgrün	ca.	28.000 DM
Gehwege	ca.	13.000 DM
Saumsteine	ca.	9.000 DM
Verbindungsweg 5 c	ca.	2.500 DM
Beleuchtung	ca.	22.000 DM
	ca.	781.000 DM
90 % Rückersatz	ca.	703.000 DM
10 % Stadtanteil	ca.	78.000 DM

8.1.2. Erschließungskosten Immissionsschutzanlagen

Lärmschutzwand und Schutzeinrichtungen	ca.	650.000 DM
40 % Rückersatz	ca.	260.000 DM
60 % Stadtanteil	ca.	390.000 DM

8.2. Kosten zu Lasten der Stadt

Grunderwerb	ca.	105.000 DM
Grünflächen	ca.	48.000 DM
Straßenerweiterung (Moïdastraße)	ca.	50.000 DM
Straßenrückbau	ca.	18.000 DM
Regenwasserkanal (Umlegung)	ca.	250.000 DM
Kanalerschließung	ca.	250.000 DM
	ca.	721.000 DM

8.3. Städtische Kosten insgesamt

8.1.1	10 % Rückersatz	ca.	102.000 DM
8.1.2	60 % Rückersatz	ca.	390.000 DM
8.2.		ca.	721.000 DM
		ca.	1.213.000 DM

8.4. Kosten zu Lasten der Stadtwerke

Gasversorgung	ca.	205.000 DM
Wasserversorgung (die Mehrkosten für die Umliegung der HW 200 in Höhe von ca. 100.000 DM sind vom Veranlasser bzw. Bauträger voll zu tragen)	ca.	70.000 DM
Stromversorgung	ca.	260.000 DM
	ca.	535.000 DM

Diese Investitionen werden über Gebühren und Beiträge finanziert.

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), 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

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4-8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - 1.2. Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den im Plan ausgewiesenen Bereichen (Tiefgarage, Gemeinschaftsgaragen, Stellplätze) zulässig.

Die Tiefgaragen sind mit einer für Strauchpflanzungen ausreichenden Erdaufschüttung zu versehen und als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 3. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sind im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
 - 1.4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

An den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen sind standortgerechte Laubbäume wie z.B. Ahorn, Eichen, Linden zu pflanzen, zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind Hecken aus standorttypischen Sträuchern wie z.B. Hainbuche, Heckenkirsche, Hundsrose, Liguster etc. zu pflanzen.
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. Gebäudehöhen

Die Wandhöhe (Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut) darf bei zweigeschossiger Bauweise max. 7 m gegenüber der Gehweghinterkante des Erschließungsweges betragen, dabei ist ein Sockel von mindestens 0,30 m

auszubilden. Bei der viergeschossigen Bauweise ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 14,5 m zulässig.

Ein darauf aufgesetztes Staffelgeschoß darf eine Höhe von max. 17,0 m nicht überschreiten.

2.2. Dachgestaltung

Bei der Reihenhausbebauung sind je Hauseinheit max. 1 Gaube je Dachfläche mit einer Breite von bis zu 1,5 m zulässig. Bei der Bauzeile entlang der Linkenheimer Landstraße sind Gauben auf höchstens der halben Traufhöhe zulässig, dabei ist von den Giebeln ein Abstand von mindestens 2 m und untereinander von mindestens 1 m einzuhalten. Unter der Gaube müssen jeweils mindestens 3 Reihen Dachziegel durchlaufen.

2.3. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Vorgärten (Fläche der Baugrundstücke zwischen Erschließungsweg und Baugrenze) und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.4. Einfriedigungen

In Vorgartenbereichen sind als Einfriedigungen nur Rabatten bis zu 0,30 m Höhe zulässig, in den rückwärtigen Gartenbereichen Zäune bis 1 m Höhe.

2.5. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, davon ausgenommen ist lediglich die Abgrabung zur Herstellung der Tiefgaragenzufahrten.

2.6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Mischgebiet zulässig und nur an der Stätte der Leistung. Dabei dürfen sie nicht oberhalb der Traufe angeordnet werden und müssen folgende Maße einhalten:

- Einzelbuchstaben bis 0,30 m Höhe und Breite
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen u. dgl.) bis 0,70 m Höhe.

Feststehende Werbeanlagen dürfen eine Fläche von 2 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

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.
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 Hebelanlagen entwässert werden.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung von Garagen zu ermöglichen, müssen diese auf Straßenniveau = Rückstauenebene liegen.
3. Regenwasserversickerung
Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, wie Hofflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr befestigt, so soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.
4. 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) umgehend dem Land Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Durmersheimer Straße 55, 7500 Karlsruhe 21, 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.
5. Baumschutzverordnung
Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzverordnung der Stadt Karlsruhe vom 01.01.1990.

Karlsruhe, 05.09.1991
Fassung vom 08.04.1993
Stadtplanungsamt


Dr. Martin

