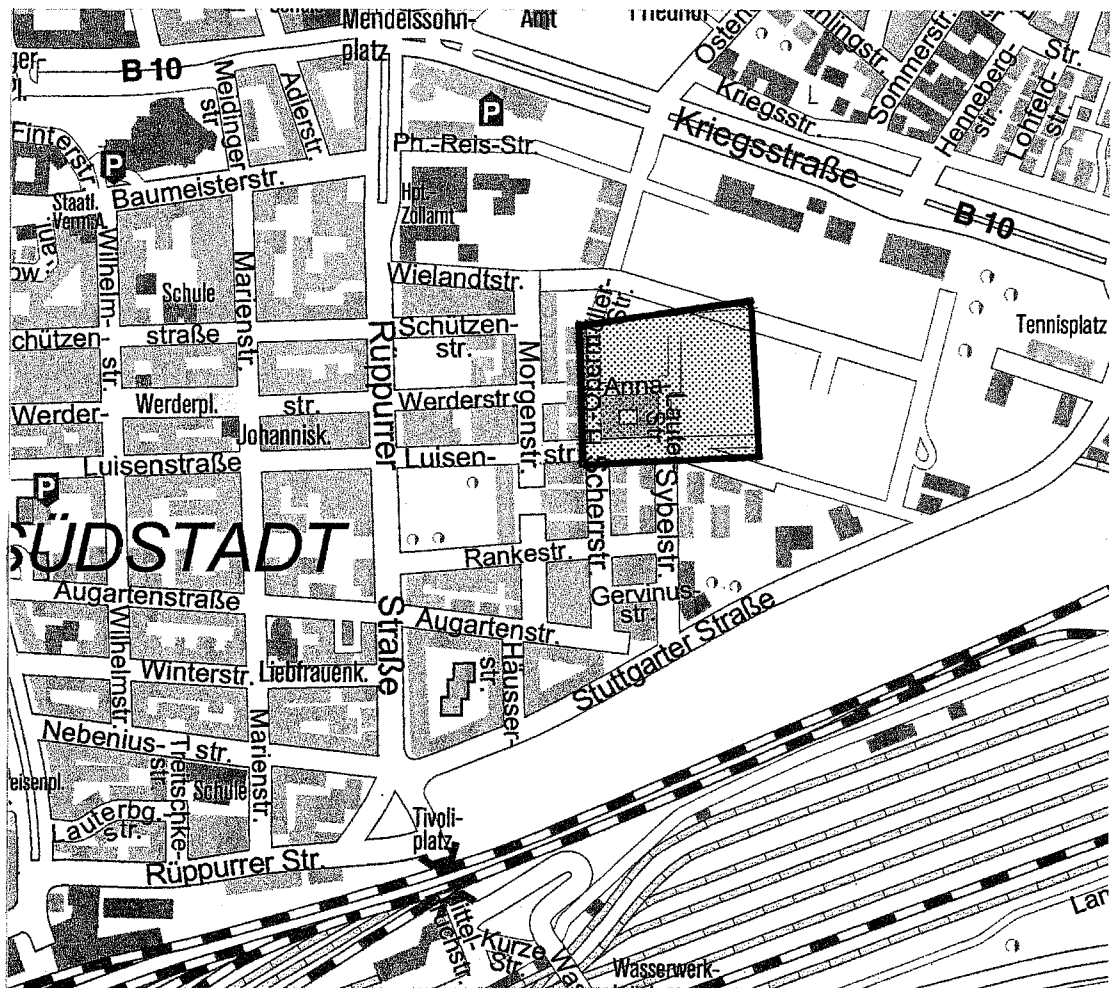


Bebauungsplan Karlsruhe-Südost

Änderung „Bereich Quartiersplatz“



Begründung,
Textfestsetzungen und Plan
Fassung 24. März 2003



Der vom Gemeinderat am 24.06.2003 als
Satzung beschlossene Bebauungsplan ist
nach § 10 BauGB und § 74 LBO mit der
Bekanntmachung am 04.07.2003 in Kraft
getreten.

Karlsruhe, den 08.07.2003

Stadt Karlsruhe



Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB

am 26.02.2002

Billigung durch den Gemeinderat
und Auslegungsbeschluss
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO

am 21.01.2003

Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO

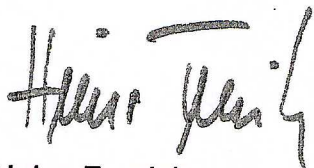
vom 17.02.2003 bis 17.03.2003

Satzungsbeschluss gemäß
§ 10 Abs. 1 BauGB und
§ 74 Abs. 7 LBO

am 24.06.2003

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens als Satzung beschlossen worden. Sie werden hiermit ausgefertigt.

Karlsruhe, 26.06.2003



Heinz Fenrich
Oberbürgermeister



In Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4
BauGB, § 74 Abs. 7 LBO) mit der
Bekanntmachung

am 04.07.2003

Beim Stadtplanungsamt zu jeder-
manns Einsicht bereitgehalten
(§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB,
§ 74 Abs. 7 LBO)

ab 04.07.2003

A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der seit dem 09.06.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 732 („Karlsruhe-Südost“) ist in den Grundzügen seiner Planung auf eine konzentrierte Nahversorgung des Wohnquartiers am neuen Quartiersplatz ausgerichtet. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes lassen erste Bauanträge erkennen, dass die Regelungsdichte des seinerzeit bewusst offen angelegten Planes nicht ausreicht, die Funktion des Quartiersplatzes als Nahversorgungszentrum zu sichern. Durch die allgemeine Festsetzung Mischgebiet wäre in den Erdgeschosszonen am Rande des Quartiersplatzes auch Wohnnutzung ohne weitere spezielle Regelungen gleichwohl nicht ausgeschlossen. Diesem Widerspruch zu den Planungszielen ist entsprechend dem Auftrag aus dem Gemeinderat mit Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2002 durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu begegnen: Am Quartiersplatz sollen Mindestflächen für Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen sichergestellt werden. Die Festsetzungen der Änderung sehen dies durch eine dementsprechende verbindliche räumliche Gliederung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet vor.

2. Planungskonzept

2.1 Nutzungen

Für das neue Wohnquartier, das östlich der Rüppurrer Straße durch die Erweiterung der Wohnbebauung auf dem Gelände der DB AG (ehemals Bundesbahnausbesserungswerkstätten) entsteht, ist im Planungskonzept des Bebauungsplans Karlsruhe-Südost ein Quartiersplatz als wirtschaftlicher Mittelpunkt vorgesehen. Vergleichbar mit dem Werderplatz in der zentralen Südstadt soll dieser Quartiersplatz für die im Endausbau ca. 10.000 Einwohner der östlichen Südstadt die Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. Durch das Stadtteilzentrum Mendelssohnplatz, das per Luftlinie zum Schwerpunkt des Wohnquartiers ca. 500 m entfernt liegt, kann die fußläufige Versorgungsfunktion nur zum Teil am nordwestlichen Rand des Quartiers erfüllt werden.

Deshalb sind am Quartiersplatz für die Nahversorgung von Karlsruhe-Südost ca. 2.500 m² Geschossfläche für Einzelhandel und Dienstleistungen erforderlich, bestehend aus einem „modernen Nahversorger“ an der Quartiersplatzecke des Blockes 11 (Teilfläche 11.1) und drei den Platz begleitenden Flächenstreifen in den Erdgeschosszonen der Quartiersplatzblöcke 8, 9 und 12 (Teilflächen 8.1, 9.1 und 12.1). Diese Flächenstreifen, die auf eine Breite von ca. 35 m und eine Bautiefe von 13,0 m festgesetzt werden, sind nur für die Unterbringung von Geschäften des täglichen Bedarfs, von Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften zugelassen.

Ebenso soll der Quartiersplatz die gesellschaftlich und sozial wirksame Mitte des neuen Stadtquartiers zwischen Rüppurrer Straße, Kriegsstraße und Stuttgarter Straße werden. Der Platz mit den Abmessungen von 40 m x 40 m soll von einem urbanen Charakter geprägt sein und in seinem Kern eine für Fußgänger vorbehaltene Fläche haben, die, mit Bäumen und evtl. einem Brunnen ausgestattet, von hoher Aufenthaltsqualität sein wird.

Das Wohnquartier der östlichen Südstadt wird im Endausbau an Flächenausdehnung und Bevölkerungsdichte dem zentralen Teil der heutigen Südstadt gleichwertig sein. So ist es erforderlich, dass bereits heute für den Endausbau zentrale Flächen vorgehalten werden in der Größenordnung, wie sie am Werderplatz zur Verfügung stehen. Nur so sind spätere Defizite in der Wohn- und Versorgungsqualität des Gesamtquartiers zu vermeiden.

2.2 Verkehr

Das Verkehrskonzept des Neubaugebietes baut ebenfalls auf der Nahversorgung am Quartiersplatz auf: die Festlegung von Verkehrsmischflächen und Fußgängerbereichen am Quartiersplatz sowie die Führung der Haupterschließungsstraßen am Rande der Mischgebietsblöcke 8, 11 und 12 entlang geht von fußgängerfreundlichen Flächen am Platz selbst einerseits und von leistungsfähigen Verkehrsflächen für die Erschließung des Versorgungsbereichs andererseits aus. Die Lieferverkehre für die Ladenflächen 8.1, 9.1 und 12.1 werden in Schleifen über den Quartiersplatz geführt. Für den „modernen Nahversorger“ erfolgt die Erschließung (Belieferung) direkt von der Klara-Siebert-Straße (Planstraße K) bzw. von der Hedwig-Kettler-Straße (Planstraße C) aus.

Auch die Kundenparkierung des Versorgungszentrums soll über diese mit Tempo 30-Charakter auszubildenden Straßen erfolgen. Nutzungskonflikte zwischen Lieferverkehr und Wohnnutzung werden durch die Festlegung, dass Verkehrsflächen in den Blockinnenräumen überdacht und extensiv begrünt werden müssen, klein gehalten. Eine dezentrale Nahversorgungskonzeption im Quartier bzw. Einzelhandelskonzentrationen an anderer Stelle, wie z.B. an der Stuttgarter Straße, würden dem im Bebauungsplan zugrundegelegten Verkehrskonzept nicht entsprechen.

2.3 Überbaubare Grundstücksflächen/Gestaltung

Durch die zwingende Festschreibung der Nahversorgungsflächen sind weitere Inhalte des bisher offen angelegten Bebauungsplanes konkreter zu fassen:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, müssen zusätzlich zu den rückwärtig durch Baugrenzen zu fassenden und mit Höhenbegrenzung festzulegenden Gewerbe- und Wohnflächen auch die restlichen Blockseiten mit ihren rückwärtigen Baugrenzen definiert werden. Die Bautiefe der Blockrandbebauung folgt dem städtebaulichen Rahmenvertrag, den die Stadt Karlsruhe am 19.06.1999 mit der Deutschen Bahn Immobilien abgeschlossen hat. Auch aufgrund des mittlerweile für alle vier Mischgebietsblöcke angepassten Versiegelungsgrades (GRZ = 0,7) erscheint eine Festlegung der rückwärtigen Baugrenzen zum Zwecke der Sicherung der freizuhaltenden und zu begründenden Innenraumflächen unverzichtbar.

Die bisher als Obergrenze dargestellte Höhe der Arkadenkonstruktion vor den Ladenzonen am Quartiersplatz muss auch aus gestalterischen Gründen für alle vier Flügel des Vordaches eine einheitliche Höhe erhalten. Außerdem ist für diese Bauteile im öffentlichen Raum zur Qualitätssicherung entsprechend der bisherigen Festsetzung 2.1.4 (Fasadengestaltung) eine einheitliche Gestaltung vorzuschreiben.

Außerdem haben die ersten Bauanträge gezeigt, dass entlang der äußeren Quartierskanten der Blöcke um den Platz eine Abschrägung der Blockecken gestalterisch unerwünscht ist. Dieses aus der zentralen Südstadt entlehene Detail der abgeschrägten Ecken wird bei den inneren Straßenkreuzungen beibehalten, weil es dort seinen Zweck erfüllt und für eine bessere Belichtung sorgt sowie den Straßenraum im Kreuzungsbereich aufweitet und übersichtlicher macht.

So sind nur für die Kreuzungen zwischen den Planstraßen C und I, C und K sowie D und K die bisherigen Festlegungen – Baulinie mit Abschrägung der Blockecke – beibehalten worden. An allen anderen Blockecken und insbesondere an den Rändern des Quartiers wird aus oben aufgeführten Gründen in Zukunft diese gestalterische Besonderheit zurückgenommen.

B. Verbindliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplanes, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Regelungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

Zeichnerische Festsetzungen

Die Planzeichnung ersetzt den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 732 vom 09.06.2000 im Abgrenzungsbereich.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.2 Mischgebiet (MI)

Es gilt § 6 BauNVO mit folgenden Abweichungen:

- Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten aller Art sind unzulässig.
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen 8.1, 9.1 und 12.1 sind in den Erdgeschosebenen nur Läden und Dienstleister, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich 11.1 ist in der Erdgeschosebene nur ein Einzelhandelsbetrieb als „moderner Nahversorger“ zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Arkaden

Die Arkadenkonstruktionen an den vier Flanken des Quartiersplatzes müssen je Flanke eine einheitliche Dachform und Dachneigung einhalten sowie ein einheitliches Gestaltungsprinzip erkennen lassen.

Die Gliederung der Bauteile in Sockel, Stützen und Dach sowie das Material und die Farbgebung jeder der vier Konstruktionen sind in sich einheitlich und auf die ihnen zugeordneten Gebäudefassaden abzustimmen.

3. Sonstige Festsetzungen

Die übrigen textlichen Festsetzungen des seit 09.06.2000 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 732 („Karlsruhe-Südost“) gelten unverändert weiter.

Karlsruhe, 31.07.2002
Fassung vom 24.03.2003
Stadtplanungsamt



Rudolf Schott