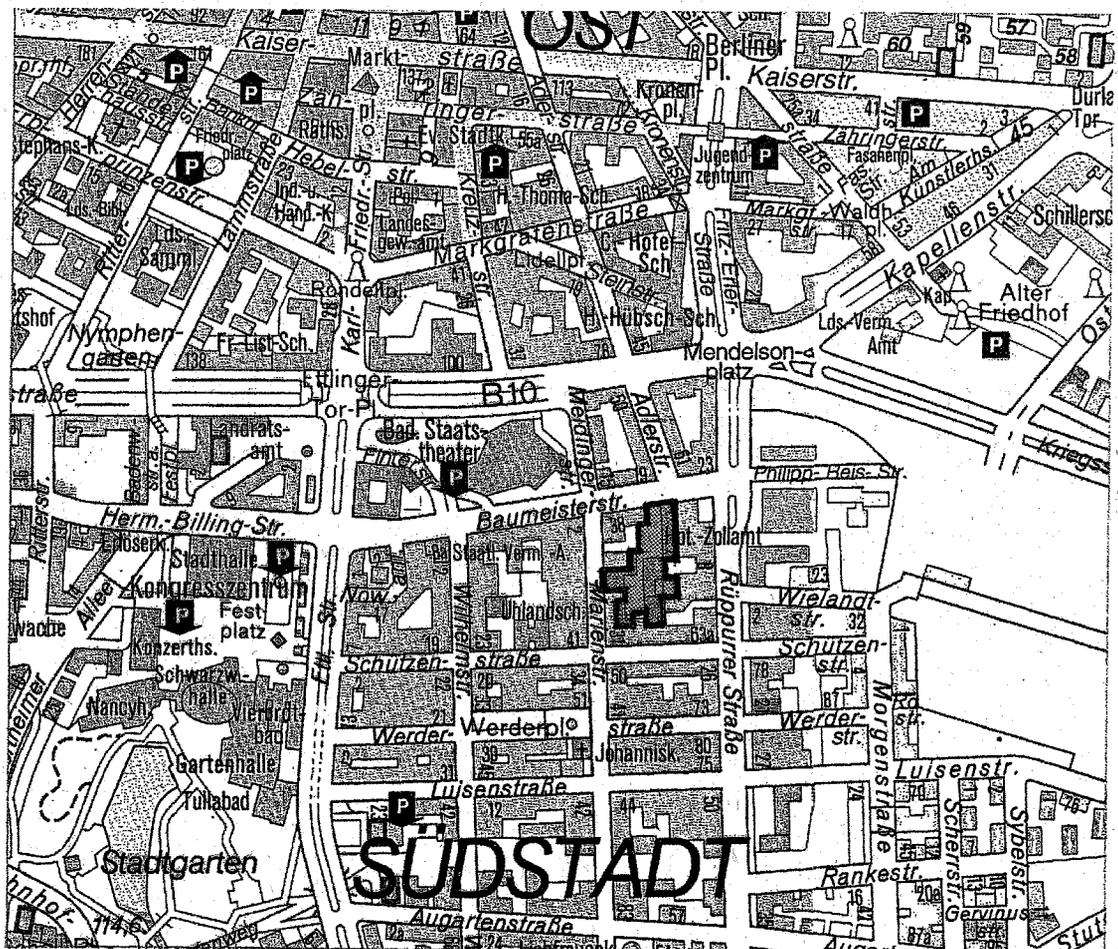
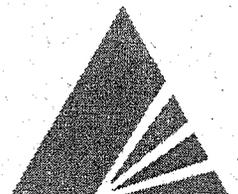


Bebauungsplan

Südlich der Baumeisterstraße zwischen Rüppurrer Straße und Marienstraße



Textfestsetzungen,
Begründung, Hinweise
Fassung 10. Januar 2003



**Bebauungsplan “Südlich der Bau-
meisterstraße zwischen Rüppurrer
Straße und Marienstraße”,
Karlsruhe - Südstadt**

**Verbindliche Festsetzungen
und örtliche Bauvorschriften**

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Besonderes Wohngebiet 1 (WB1) (§ 4 a BauNVO).....	3
1.1.2	Besonderes Wohngebiet 2 (WB2) (§ 4a BauNVO).....	3
1.1.3	Flächen für Stellplätze und Garagen	4
1.1.4	Nebenanlagen	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	4
1.4	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.2)	4
1.5	Tiefgaragen	4
1.6	Grundstücksteilungen.....	4
1.7	Lärmschutz.....	4
2.	Örtliche Bauvorschriften	5
2.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	5
2.1.1	Wandhöhe	5
2.1.2	Dächer.....	5
2.2	Werbeanlagen	5
2.2.1	Werbeanlagen im Besonderen Wohngebiet 1 (WB1).....	5
2.2.2	Werbeanlagen im Besonderen Wohngebiet 2 (WB2).....	5
2.3	Unbebaute Flächen, Einfriedigungen	6
2.3.1	Vorgärten	6
2.3.2	Aufschüttungen (s. a. 1.4)	6
2.3.3	Einfriedigungen	6
2.3.4	Abfallbehälterstandplätze	6
2.3.5	Tiefgaragen	6
2.4	Außenantennen, Satellitenschüsseln	6
2.5	Niederspannungsfreileitungen.....	6
2.6	Niederschlagswasser	6
2.6.1	Dachbegrünung.....	6
2.6.2	Materialwahl	7
2.6.3	Versickerungsmulde.....	7
3.	Sonstige Festsetzungen	7
4.	Verfahrensvermerke / Ausfertigung	8

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), ber. am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes geregelt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Besonderes Wohngebiet 1 (WB1) (§ 4 a BauNVO)

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen; es dient auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der nachfolgenden Festsetzung, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe, die den Verkauf oder den Verleih pornographischer Artikel zum Gegenstand haben, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.1.2 Besonderes Wohngebiet 2 (WB2) (§ 4a BauNVO)

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen; es dient auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der nachfolgenden Festsetzung, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften.

Nicht zulässig sind Läden, die nicht nur der Versorgung des Gebiets dienen, Gewerbebetriebe, die den Verkauf oder den Verleih pornographischer Artikel zum Gegenstand haben, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

1.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.

1.1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen ausgenommen nicht versiegelter Spielplatzflächen und -einrichtungen sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der Baubereiche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.

1.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten sind großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen.

Auf den Baugrundstücken ist je Haus ein Laubgehölz als kleinkroniger Baum oder Großstrauch zu pflanzen.

Auf den als private Grünfläche ausgewiesenen Flächen ist je 250 m² Grundstücksfläche ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten sind aus technischen Gründen (z. B. Leitungen) geringfügige Abweichungen möglich.

Für die Dachbegrünung (s. 2.6.1) ist zur Einsaat eine Gras/Kräutermischung zu verwenden.

1.4 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (s. a. 2.3.2)

Aufschüttungen sind nur in den Vorgartenbereichen der Wohnstraßen zulässig und im Bereich der privaten Gartenflächen, die sich auf der Tiefgarage befinden zwingend. Abgrabungen sind unzulässig.

1.5 Tiefgaragen

Die Erdaufschüttung auf Tiefgaragen muss mindestens 80 cm betragen. Hinzu kommt die notwendige Aufbauhöhe für die Drainschicht. Die Höhen der nicht unterbauten Grundstücksflächen der betroffenen Grundstücke sind dem anzupassen. Die Oberfläche ist bündig mit den Oberflächen der benachbarten Baugrundstücke auszubilden.

1.6 Grundstücksteilungen

Die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung durch die Stadt Karlsruhe.

1.7 Lärmschutz

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen zur Baumeisterstraße hin wird das erforderliche bewertete Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) auf 40 dB und in Wohnungen zur Marienstraße hin auf 35 dB für das gesamte Außenbauteil festgesetzt.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Wandhöhe

Maßgebend ist die in der Planzeichnung eingetragene maximale Wandhöhe. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Höhe des zugehörigen öffentlichen Erschließungswegs bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.1.2 Dächer

Dacheinschnitte und Dachaufbauten mit Ausnahme Aufbauten für Aufzüge und Solaranlagen sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen im Besonderen Wohngebiet 1 (WB1)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,30 m Höhe und Breite,
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen und dergleichen) bis zu einer Fläche von 0,5 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches).

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen im Besonderen Wohngebiet 2 (WB2)

Werbeanlagen sind nur am Gebäude bis zur Brüstungskante 1. Obergeschoss, nicht in der Vorgartenzone und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis max. 0,50 m Höhe und Breite,
- Sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbepanels und dergleichen) bis zu einer Fläche von 1,00 m².

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude und nicht in der Vorgartenzone zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig.

2.3 Unbebaute Flächen, Einfriedigungen

2.3.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichem Erschließungsweg und der Baugrenze bzw. Baulinie liegen.

Vorgärten sind als Grünfläche mit mindestens 50 % Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Benutzung als Arbeits- und Lagerfläche ist nicht zulässig. Stützmauern, die durch Aufschüttungen im Bereich der Vorgärten erforderlich werden, sind auf eine Höhe von maximal 0,90 m über der Höhe des zugehörigen Erschließungswegs beschränkt.

2.3.2 Aufschüttungen (s. a. 1.4)

Aufschüttungen nach 1.4 sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Höhe des zugehörigen Erschließungswegs zulässig.

2.3.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken aus Laubgehölzen, in die ein Maschendrahtzaun eingezogen sein kann, bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Die Gesamthöhe mit Aufschüttung darf maximal 1,80 m über der Höhe des zugehörigen Erschließungswegs liegen.

2.3.4 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze sind, sofern sie nicht im Gebäude untergebracht sind, mit einem Sichtschutz aus Laubgehölzen oder begrünten Wänden zu versehen.

2.3.5 Tiefgaragen

Die Zufahrtsrampen der Tiefgaragen sind einzuhausen, soweit sie nicht in Gebäude integriert werden können.

2.4 Außenantennen, Satellitenschüsseln

Es ist nur eine Außenantenne bzw. Satellitenempfangsanlage je Gebäude zulässig.

2.5 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.6 Niederschlagswasser

2.6.1 Dachbegrünung

Alle flachen und flachgeneigten Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. (s. a. 1.3)

2.6.2 Materialwahl

Dachflächen und Abflussrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.6.3 Versickerungsmulde

Das überschüssige Niederschlagswasser der Dachflächen ist, soweit i. S. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz Baden-Württemberg schadlos möglich, zur weiteren Verwendung zu sammeln (z.B. Gartenbewässerung), auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen, oder zur Versickerungsmulde auf der zentralen Grünfläche zu leiten. Die Mulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht mit Rasendecke aufweisen und sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V." Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 zu bemessen.

3. Sonstige Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bauflichtenplanes Nr. 256 vom 14.08.1956 und des Bebauungsplans Nr. 622 vom 27.06.1986 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

Karlsruhe, 21.02.2002
Fassung vom 10.01.2003
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott



4. Verfahrensvermerke / Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss gemäß
§ 2 Abs. 1 BBauG/BauGB

am 15.02.1990

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

am 24.09.2002

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

vom 28.10.2002 bis 28.11.2002

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

am 18.03.2003

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

Karlsruhe, 25.03.2003

Heinz Fenrich
Oberbürgermeister

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

am 28.03.2003

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

ab 28.03.2003

Bebauungsplan “Südlich der Bau- meisterstraße zwischen Rüppurrer Straße und Marienstraße”, Karlsruhe - Südstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	4
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	4
2.	Bauleitplanung	4
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	4
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit.....	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	6
4.	Planungskonzept	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Erschließung	7
4.3.1	ÖPNV	7
4.3.2	Motorisierter Individualverkehr	7
4.3.3	Ruhender Verkehr/Tiefgaragen	7
4.3.4	Gehwege	8
4.3.5	Ver- und Entsorgung	8
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen.....	9
4.5.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzgebote	9
4.5.2	Eingriff in die Natur.....	9
5.	Statistik	10
5.1	Flächenbilanz	10
5.2	Geplante Bebauung	10
5.3	Bodenversiegelung.....	10
6.	Grundstücksteilungen	10
7.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	11
7.1.	Sozialverträglichkeit der Planung	11
7.2	Sozialplan.....	11
8.	Kosten (überschlägig)	11
9.	Finanzierung	11

B.	Hinweise	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung.....	13
3.	Regenwasserversickerung	13
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	13
5.	Baumschutz.....	14
6.	Altlasten	14
7.	Erdaushub/Auffüllungen	14
8.	Private Leitungen	14
9.	Barrierefreies Bauen	14

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Das Plangebiet ist Teil einer Fläche in der Südstadt, die mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.09.1989 als Sanierungsgebiet festgelegt wurde.

In diesem citynahen Wohngebiet und Arbeitsstandort wurden deutliche Defizite festgestellt, die vor allem das Wohnumfeld betreffen: ein hoher Verdichtungsgrad, z. T. gravierende Mängel im Bereich der Bausubstanz, Grünflächen und Parkierung, Störungen durch Gewerbebetriebe und das Fehlen familiengerechter Wohnungen. Ziel der Sanierung ist die Behebung bzw. Reduzierung dieser Mängel vor dem Hintergrund, die Südstadt in ihrer charakteristischen Funktionsmischung zu erhalten und zu stärken.

Nachdem die Stadt 1995 die Grundstücke Rüppurrer Straße 8 und 18 erwerben konnte, und die Spedition Steffelin den Speditionsbetrieb an diesem Standort eingestellt hat, sollen durch einen Bebauungsplan in diesem Bereich die Ziele der Sanierung gesichert werden.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan sieht als Nutzung für die Flächen südlich der Baumeisterstraße Besonderes Wohngebiet vor, wie es der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Karlsruhe ausweist. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gilt bisher der Baufluchtenplan Nr. 256 vom 14.08.1956, sowie der Bebauungsplan "Südstadt" Nr. 622 vom 27.06.1986. Beide werden in dem durch diesen Bebauungsplan neu geregelten Bereich aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Planungsgebiet liegt in der Karlsruher Südstadt innerhalb einer Blockrandbebauung, die von der Baumeisterstraße, Rüppurrer Straße, Schützenstraße und Marienstraße eingeschlossen wird.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Niederterrasse, einem Gebiet mit überwiegend sandigen und kiesigen Böden. Der bisher maximal gemessene Grundwasserstand beträgt ca. 111,40 ü.N.N. Die potentielle, natürliche Vegetation wäre Buchen-Eichenwald.

Der Boden weist gute Versickerungseigenschaften auf.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Südstadt.

Für diesen Stadtteil wurde 1847 die Baufreigabe erteilt, um neuen Baugrund für Arbeiterwohnungen bereitzustellen. Hauptsächlich auf privater Initiative entstanden Mietwohnungen, ab 1870 wurde die Bautätigkeit intensiviert, auch kleine und mittlere Betriebe siedelten sich an. Die Mischung von Wohnen und Gewerbe und die ursprüngliche, fast völlig erhaltene Baustruktur mit einer drei- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung mit untergeordneten Nebengebäuden in den Innenhöfen ist nach wie vor charakteristisch für die Südstadt.

Die kleinteiligen Parzellen sind sehr dicht bebaut. 1988 ergab die Vorbereitende Untersuchung zur "Stadterneuerung Südstadt" einen Überbauungsanteil von 52,8 %, von den restlichen Freiflächen waren 28,6 % befestigte Hofflächen und lediglich 18,6 % Grün- und Vegetationsflächen.

Noch gravierender ist die Situation in dem Baublock, der das Plangebiet einschließt: 60 % der Flächen sind überbaut, von den restlichen Freiflächen sind 38 % befestigte Hofflächen und nur 2 % verbleiben als Grün- und Vegetationsflächen. Der größte Teil der versiegelten Hofflächen geht zu Lasten des ehemaligen Betriebsgeländes der Spedition Steffelin. Dieses in seiner Ausdehnung für die Südstadt sehr extensive Areal durchschneidet den Block in Nord-Süd-Richtung. Die Bebauung entspricht der betrieblichen Nutzung: Garagen, zwei- bis fünfgeschossige Lagerhallen, Werkstätten und Bürogebäude, die größtenteils als Grenzbebauungen ausgeführt sind.

Die Erschließung des Betriebsgeländes, auch für LKW-Verkehr, erfolgt über die Zufahrt Baumeisterstraße 46. Das Ensemble mit dem Verwaltungsgebäude (um 1890), der Schauwand (von Architekt Fritz Rössler) mit Indianerbrunnen (von Otto Feist) und der Toreinfahrt (von 1925) ist denkmalgeschützt.

Fußläufig ist das Areal über die Schützenstraße 45 (hier besteht eine Vereinbarung über die Bewilligung eines Gehrechts zugunsten der Stadt Karlsruhe für die Allgemeinheit), sowie die Marienstraße 17 erreichbar. Ebenso ist eine fußläufige Erschließung über die Rüppurrer 18 (hier ist bereits ein Gehrecht zugunsten der Stadt eingetragen) möglich. Die Grundstücke Schützenstraße 45 und Rüppurrer Str. 18 sind jedoch nicht in den Planungsbereich einbezogen.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in privater Hand. Lediglich das Grundstück mit der Flst.Nr. 3114/1 ist im Besitz der Stadt Karlsruhe. Mit Ausnahme der Grundstücke an der Marienstraße und dem städtischen Grundstück handelt es sich um das ehemalige Areal der Spedition Steffelin.

3.5 Belastungen

Die Schallimmissionen aus Straßenverkehr erreichen in Höhe der Bauflucht zur Baumeisterstraße ca. 63 dB (A) nachts und 70 dB (A) tags. Dies entspricht nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich IV (66 – 70 dB (A)) Für Aufenthaltsräume ist danach ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 40 dB für das gesamte Außenbauteil festzusetzen.

Die Marienstraße ist dem Lärmpegelbereich III (61 – 65 dB(A)) zuzuordnen. Hier ist für das Außenbauteil ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von 35 dB festzusetzen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig folgende altlastenverdächtige Flächen bekannt:

- Altstandort „Blechnerei Blasy“ (Obj.Nr. 00942), Flst. Nr. 3087
Der Altstandort wurde im Rahmen einer Historischen Erhebung aufgrund seines geringen Risikos mit Handlungsbedarf „A“ (Ausscheiden und Archivieren) bewertet.
- Altstandort „Autohandlung Hatzner“ (Obj. Nr. 02095), Flst. Nr. 3109
Der gesamte Altstandort wurde zwischenzeitlich erkundet und im Zuge des Grundstückserwerbs durch die Stadt soweit wasserwirtschaftlich erforderlich, saniert. Es ist jedoch davon auszugehen, dass gering verunreinigte Bodenpassagen, die aus Sicht des Grundwasserschutzes belassen werden können, noch anzutreffen sind. Dies ist vor allem bei evtl. Untergrundarbeiten hinsichtlich abfallrechtlicher Bestimmungen und bei der evtl. Einrichtung von Versickerungsmulden zu berücksichtigen.
- Altstandort „Spedition Steffelin“. Flst. Nr. 3100
Mit der Betriebsaufgabe wird das Betriebsgelände des ehemaligen Speditonsstandortes altlastenrelevant. Derzeit ist ein Ingenieurbüro beauftragt, im Benehmen mit den Umweltamt das Areal zu erkunden. Die Ergebnisse stehen noch aus.

4. Planungskonzept

Für die Entwicklung des Areals wurde anhand der Sanierungsziele folgendes Konzept erarbeitet:

1. Der gesamte Block soll durch eine größere, zusammenhängende, für die Bürger der Südstadt allgemein zugängliche Grünfläche aufgewertet werden. Hier sind ein wohnungsnahes, differenziertes Freiraumangebot sowie gefahrfrei erreichbare Spielflächen für Kinder vorgesehen.
2. Auf Teilen des ehemaligen Betriebsgeländes soll eine familienorientierte Wohnnutzung entstehen.
3. Die Neubauten sind in ihrer Ausformung und Höhenentwicklung behutsam in den Bestand einzubinden. Durch ihre außenräumliche Gestaltung sollen sie einen eigenständigen, identitätsstiftenden Charakter erhalten.

Kern der Planung ist die öffentliche Grünfläche im Blockinnenraum. Sie ist erreichbar von allen vier umgebenden Straßen und teilweise direkt über angrenzende Privatgrundstücke.

Die geplante Bebauung greift das Prinzip der "lebendigen Nachbarschaften" auf: die öffentlichen Zugänge von Baumeister- und Schützenstraße sind als Wohnweg mit flankierender Wohnbebauung dargestellt, die den Weg zur öffentlichen Grünfläche begleitet.

Innerhalb des Plangebiets ist kein Autoverkehr zugelassen. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. Die Wohnwege bilden somit besonders für Kinder gefahrfreie Räume mit direktem Sichtbezug zur Wohnung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Flächennutzungsplan vorgegebene Festsetzung des "Besonderen Wohngebietes" wird beibehalten. Dies entspricht dem überwiegenden Charakter der Südstadt mit seiner typischen Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Blockrandbebauung orientiert sich am Bestand. Es wird in Wandhöhe und Bebauungstiefe festgesetzt. Aufgrund der geringen Grundstückstiefen werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO zum Teil etwas überschritten. Dies erscheint jedoch nach § 7 Abs. 3 BauNVO gerechtfertigt in Anbetracht einer Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und der ausgleichenden Wirkung des neu zu errichtenden öffentlichen Grünbereiches.

Die Wohnbebauung im Blockinneren unterteilt sich in eine nördliche und eine südliche Bebauung. Beide orientieren sich in ihrer Höhe an dem umgebenden Bestand und nehmen sich im Vergleich zur Blockrandbebauung zurück. In beiden Bereichen ist jeweils eine Tiefgarage ausgewiesen.

Die Unterschreitung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl nach § 17 Abs. 1 BauNVO im südlichen Bereich erfolgt in Anpassung an die Höhe und Tiefe der umliegenden Bebauung.

4.3 Erschließung

4.3.1 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Straßenbahnlinie 3 mit Haltestelle in der Rüppurrer Straße in ca. 100 bis 200 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

4.3.2 Motorisierter Individualverkehr

Um der Konzeption der Wohnwege nicht entgegenzuwirken, ist das Blockinnere von Autoverkehr freizuhalten. Ausgenommen davon sind lediglich Notfälle und Anfahrten zu Wartungs-, sowie Be- und Entladezwecken.

4.3.3 Ruhender Verkehr/Tiefgaragen

Stellplätze für die neu zu errichtenden Gebäude sind in den im Blockinneren ausgewiesenen Tiefgaragen bereitzustellen. Die Zufahrt für die nördliche Tiefgarage erfolgt über die Baumeisterstraße 46. Die dortige Schauwand mit Toreinfahrt ist nach § 2 DSchG denkmalgeschützt, so dass der Einfahrtsbereich nicht

direkt an der Baumeisterstraße liegen kann. Die südliche Tiefgarage kann über die Marienstraße 17 angefahren werden. Oberirdische Stellplätze sind nicht vorgesehen.

An den Aufbau über der südlichen Tiefgarage sind besondere Anforderungen zu stellen, da sie für kleine bis mittlere Lkw befahrbar sein muss.

4.3.4 Gehwege

Eine fußläufige Durchwegung des Blocks in Nord-Süd-Richtung ist über die Eingänge Baumeisterstraße 46 und Schützenstraße 45 möglich, in Ost-West-Richtung über die Rüppurrer Straße 18 und die Marienstraße 17. Auf den betreffenden Privatgrundstücken liegen Gehrechte zugunsten der Stadt Karlsruhe bzw. werden noch eingetragen. Hierüber wird die neue öffentliche Grünfläche mit dem Quartier vernetzt und die geplante Wohnbebauung zusätzlich erschlossen. Eine Öffnung und Anbindung der angrenzenden Privatgrundstücke zum öffentlichen Grünbereich ist erwünscht.

4.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für beide neuen Wohnbereiche wird über eine Leitungstrasse aus der Baumeisterstraße erfolgen.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden. Hierfür wird zunächst Dachbegrünung vorgeschrieben. Außerdem wird in der zentralen Grünfläche eine Versickerungsmulde von ca. 95 m² angelegt. Dafür muss der Untergrund frei von Schadstoffen sein. Eventuell ist hierfür ein Bodenaustausch notwendig.

Die Wege durch die Grünanlage werden mit Rasenpflastersteinen ausgeführt und die Oberflächenwasser, soweit sie nicht an Ort und Stelle versickern, breitflächig in die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Der öffentliche Weg im südlichen Bereich wird in die angrenzende öffentliche Grünfläche entwässert.

4.4 Gestaltung

Ziel des Planungskonzeptes ist es, den Gebietscharakter der bestehenden Blockrandbebauung mit ihrer untergeordneten Hinterhofbebauung zu erhalten. Die neu zu errichtenden Gebäude im Blockinnern sollen sich in dieses Prinzip einfügen, jedoch durch räumliche Ausformung als eigenständiges neues Element erkennbar sein.

Entsprechend werden die Gestaltprinzipien für den Blockrand in der vorhandenen Form von drei- bis fünfgeschossigen, massiven Gebäuden mit Satteldächern beibehalten.

Die neu zu errichtende Bebauung entsteht im nördlichen Bereich entlang des Wohnwegs. Um diese Situation räumlich prägnant zu definieren, ist die Bebauung zur Straße hin mit einer Baulinie, einer zwingenden Wandhöhe und einer flachen Dachneigung beschrieben.

Höhenentwicklung und Gestaltung der Vorgartenzone sind weitgehend offen gelassen und sollen sich entsprechend dem Bedürfnis der Bewohner nach Privatheit oder Gemeinschaftlichkeit ausformen.

Daher sind im Bereich der Vorgartenzonen Aufschüttungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m erlaubt, aber nicht zwingend gefordert. Das Gleiche gilt für die Gartenflächen oberhalb der Tiefgarage. Auch hier sind Aufschüttungen von höchstens 0,80 m zulässig, um den privaten Gärten eine Abgrenzung zur öffentlichen Grünzone zu ermöglichen. Stützmauern, die durch Aufschüttungen im Bereich der Vorgartenzone und der Gartenfläche über der Tiefgarage erforderlich werden, werden ebenfalls auf eine Höhe von maximal 0,80 m über Gehwegniveau beschränkt. Einfriedigungen sollen aus Sicherheitsgründen zulässig sein.

Im Bereich der nördlichen neuen Wohnbebauung sind jeweils im Norden der Baukörper Nebenanlagen ausgewiesen, für die südliche Bebauung im Einfahrtbereich der Marienstraße 17. Dort sind, soweit sie nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden, Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllstandorte unterzubringen.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

4.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Pflanzgebote

Ziel der Grünordnung ist eine starke Durchgrünung des Plangebietes, um eine klimatische Verbesserung für diesen stark versiegelten Stadtbereich zu erzielen.

Die zentrale Freifläche soll ein Raum mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder und Erwachsene werden und ein Angebot nicht nur für die direkten Anlieger, sondern auch für die weitere Umgebung darstellen. Hier sind Anpflanzungen großkroniger Bäume und Strauchpflanzungen, Sitzgelegenheiten, sowie Spieleinrichtungen für Kinder bis zu 12 Jahren geplant.

Ein befahrbarer Weg wird mit Rasenfugenpflaster ausgeführt und soll Rettungsfahrzeugen und Möbelwagen ermöglichen, zur südlichen, inneren Bebauung zu gelangen. Ebenso führt durch diese Fläche eine befahrbare Leitungstrasse, die für die Versorgung der südlichen Bebauung notwendig wird.

Für die festgesetzte extensive Dachbegrünung soll eine Gras/Kräutermischung verwandt werden, da diese eine höhere ökologische Wertigkeit besitzen, als andere Begrünungsarten.

4.5.2 Eingriff in die Natur

Der Bebauungsplan sieht keine ausgleichenden Eingriffe vor, da eine Bebauung der noch unbebauten Grundstücke bereits nach § 34 BauGB möglich gewesen wäre, bisher eine fast 100 %ige Versiegelung vorliegt und das Areal großflächig entsiegelt wird. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht notwendig.

5. Statistik

5.1 Flächenbilanz

Besonderes Wohngebiet	ca.	0,40 ha	54,79%
Verkehrsgrün	ca.	0,04 ha	5,48%
Öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz	ca.	0,20 ha	27,40%
Verkehrsflächen	ca.	0,09 ha	12,33%
Gesamt	ca.	0,73 ha	100,00%

5.2 Geplante Bebauung

	Anzahl	Wohneinheiten	Bruttogeschossfläche
Einzelhäuser	2	6	850 m ²
Reihenhäuser	18	20	2800 m ²
Summe	20	26	3650 m ²

5.3 Bodenversiegelung

Gesamtfläche	0,72 ha	100,0 %
derzeitige Versiegelung	0,72 ha	100,0 %
durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche ¹	0,34 ha	47,2 %

6. Grundstücksteilungen

Um sicherzustellen, dass durch die Teilung von Grundstücken im Plangebiet keine rechtswidrigen Zustände eintreten können und um zu verhindern, dass nicht erschlossene oder gefangene Grundstücke entstehen, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Erfordernis einer Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vorgeschrieben.

¹ Diese Fläche berechnet sich aus den versiegelten Verkehrsflächen sowie der maximal überbaubaren (auch mit Nebenanlagen) Grundfläche (in der Regel GRZ + 50 %, max. 80% der Grundstücksfläche) sowie alle anderen zur Versiegelung vorgesehenen Flächen im öffentlichen Raum.

7. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

7.1. Sozialverträglichkeit der Planung

Die Planung vermindert den Mangel an quartiers- und blockbezogenen Freiflächen durch die Bereitstellung einer großen, zusammenhängenden Grünfläche, die ein differenziertes Freiraumangebot anbietet.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist die Vernetzung der Grünfläche mit dem Quartier und dem Block selbst. Diese wird erreicht über die Durchwegungsmöglichkeiten, die Anbindung an alle vier blockumgrenzenden Straßen und über die mögliche Öffnung der benachbarten Privatgrundstücke zum öffentlichen Freiraum. Die vielfältige Anbindung des öffentlichen Grünbereichs und die neu entstehende Wohnbebauung gewährleisten die soziale Kontrolle im Blockinnenbereich.

Die Neubebauung ermöglicht eine Mischung unterschiedlicher Bau- und Eigentumsformen, sowie verschiedener Wohnungstypen und -größen, wodurch sowohl die soziale Mischung, als auch die Mischung verschiedener Generationen gefördert wird.

Die bauliche Anordnung der Neuplanung unterstützt in besonderem Maße kommunikations- und gemeinschaftsorientierte Wohnformen. Die gefahrfreien und wohnungsnahen Spielflächen sollen vor allem für junge Familien einen Anreiz bieten.

7.2 Sozialplan

Ein Sozialplan ist für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen zu erwarten sind.

8. Kosten (überschlägig)

Grunderwerb Grünfläche	ca.	850.000	EUR
Grunderwerb Verkehrsfläche	ca.	250.000	EUR
Abbruch Tiefgarage auf städtischem Grundstück, ehemals Rüppurrer Str. 8, Fa. Hatzner	ca.	142.000	EUR
Anlage Grünfläche	ca.	237.000	EUR
Gesamt	ca.	1.479.000	EUR

9. Finanzierung

Mittel für Grunderwerb stehen (insgesamt 1.100.000 €) beim Grunderwerbskonto VLW zur Verfügung.

Der Gesamtaufwand für das Steffelin - Areal ist förderfähig. Der Förderrahmen Südstadt ist bereits überschritten; gemäß Vorabklärung mit RP am 13.03.2002 steht dieses einer Umschichtung freier Fördermittel aus anderen Programmge-

bieten und einer Verlängerung des Bewilligungszeitraums um mindestens 1 Jahr grundsätzlich positiv gegenüber; ein Antrag ist noch zu stellen.

Hierdurch könnte mit zusätzlichen Fördermitteln für die Südstadt in Höhe von ca. 1.390.000 € gerechnet werden.

Die weiteren Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

Karlsruhe, 10.01.2003
Stadtplanungsamt


Rudolf Schott



B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße 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 5 % nicht überschreiten.

Die Behälterstandplätze sind grundstücksmäßig auf die Anschlusspflichtigen umzulegen. Die Abfallentsorgung kann nur mit gemeinsam zu benutzenden Großbehältern durchgeführt werden.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoß gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Regenwasserversickerung

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Werden die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke befestigt, soll die Befestigung zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende überschüssige Niederschlagswasser zu sammeln und dieses jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da dieses mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

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, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Karlsruhe, Referat 22, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 DSchG. Auf die Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des DSchG (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

Vielleicht vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Karlsruhe, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Referat 12, Durmersheimer Straße 55, 76185 Karlsruhe, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umweltamt, Adlerstraße 20 a, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub/Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muß frei von Fremdbeimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§3 Abs. 4 und § 39 LBO).