

Bebauungsplan „Kaiserstraße Süd zwischen Karl- und Ritterstraße“, Karlsruhe – Innenstadt/West

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

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	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz	5
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	5
3.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.5	Belastungen	6
3.5.1	Schall	6
3.5.2	Altlasten	7
4.	Planungskonzept	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Abweichende Bauweise	11
4.4.	Erschließung	11
4.4.1	ÖPNV	11
4.4.2	Motorisierter Individualverkehr	11
4.4.3	Ruhender Verkehr	11
4.4.4	Geh- und Radwege	11
4.4.5	Ver- und Entsorgung	12
4.5	Gestaltung	12
4.6	Grünordnung / Artenschutz	13
4.6.1	Begrünung.....	13
4.6.2	Artenschutz	13
4.6.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	14
4.7	Belastungen	14
5.	Umweltbericht	14
6.	Statistik	15
6.1	Flächenbilanz	15
6.2	Bodenversiegelung	15
7.	Bodenordnung	15
8.	Kosten	15
9.	Übersicht der erstellten Gutachten	15

B.	Hinweise	16
1.	Versorgung und Entsorgung	16
2.	Entwässerung	16
3.	Niederschlagswasser	16
4.	Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale	16
5.	Baumschutz	17
6.	Altlasten	17
7.	Private Leitungen	17
8.	Barrierefreies Bauen	17
9.	Erneuerbare Energien.....	17
10.	Artenschutz	17
11.	Schallschutz	18

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die gegenwärtig vorhandene Bebauung hat sich seit Mitte der 1950er-Jahre teilweise stark abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan entwickelt, welcher eine bis auf wenige Ausnahmen um 6 m von der historischen Bauflucht zurückgesetzte sechsgeschossige Bebauung festsetzt, mit nördlich, bis zur historischen Bauflucht hin vorgelagerter, eingeschossiger Ladenzone.

Zwischenzeitlich sind an der Kaiserstraße viele zweigeschossige Gebäude und auch davon abweichende Formen und sogar einige in voller Höhe auf der vorderen Bauflucht stehende Gebäude vorhanden. Dass diese teilweise den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, erklärt sich aus dem großen materiellen Wert, den erhalten gebliebene Bausubstanz in der unmittelbaren Nachkriegszeit besaß, nicht aber aus einer städtebaulich nachvollziehbaren, durchgängigen Entwurfsidee.

Der rückwärtige Bereich ist entsprechend der seinerzeitigen Festsetzungen völlig heterogen entwickelt. Dies ist vor dem Hintergrund der seinerzeitigen Verhältnisse zwar nachvollziehbar, passt aber nicht mehr zu den heute an diesen zentral gelegenen Ort zu stellenden Anforderungen und zu den hier wünschenswerten Nutzungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich schlüssige Raumbildung der Kaiserstraße schaffen. Er soll darüber hinaus die Nutzungsmöglichkeiten in den Blockinnenräumen verbessern und dem gegenwärtigen Bedarf anpassen. Hierzu wird auch die fußläufige Erschließung der Höfe verbessert. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, dem Wohnen als entscheidenden Faktor für die Belebung der Innenstadt wieder stärkeres Gewicht zu geben.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Aufwertung des Erscheinungsbildes der Kaiserstraße, besonders auch mit Blick auf die Zeit nach dem Bau der Kombi-Lösung. Hierzu werden dezidierte gestalterische Festsetzungen getroffen, die insbesondere auch Werbeanlagen betreffen.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen bisher zwei gültige Bebauungspläne: Der Bebauungsplan Nr. 277 „Kaiserstraße“, wirksam geworden am 08.12.1955,

14.10.1958 und 13.02.1963, und der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985

Der Bebauungsplan Nr. 614 setzt Kerngebiet mit der Abweichung allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen in Vordergebäuden fest.

Für den westlichen Teil zwischen Europaplatz und Ständehausstraße gilt darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 660. Dieser schließt Vergnügungsstätten aus, lässt aber Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen zu. Diese Festsetzung wird für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,80 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Innenstadt West.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten, Bodenbeschaffenheit, Artenschutz

Das Gebiet liegt im Zentrum der Karlsruher Innenstadt und ist nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Änderungen bezüglich naturräumlicher Gegebenheiten ergeben sich aus der Neuplanung nicht.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 277 „Kaiserstraße“ setzt südlich der Kaiserstraße für die drei Blöcke zwischen Karlstraße und Ritterstraße eine bis auf wenige Ausnahmen um 6 m von der historischen Bauflucht zurückgesetzte sechsgeschossige Bebauung fest. Dieser ist nördlich, bis zur historischen Bauflucht hin, eine eingeschossige Ladenzone vorgelagert. Zu den übrigen Straßen hin ist eine drei- bis viergeschossige Bebauung zulässig. Die Tiefe der Blockrandbebauung ist überwiegend mit 12 m festgesetzt. Im Blockinnenraum sind ein-, zwei- und dreigeschossige Baumöglichkeiten entsprechend den seinerzeitigen Verhältnissen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ setzt Kerngebiet mit der Abweichung allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen in Vordergebäuden fest.

Die gegenwärtig vorhandene Bebauung hat sich seit Mitte der 1950er-Jahre teilweise stark abweichend vom Bebauungsplan entwickelt. Zwischenzeitlich sind an der Kaiserstraße viele zweigeschossige Gebäude und auch davon abweichende Formen vorhanden. Es gibt auch einige in voller Höhe auf der vorderen Bauflucht stehende Gebäude. Der rückwärtige Bereich ist entsprechend den seinerzeitigen Festsetzungen völlig heterogen entwickelt.

Im Geltungsbereich liegen verschiedene Gebäude, die als Kulturdenkmäler eingestuft sind. Einige Gebäude sind sogenannte Prüffälle, d. h. eine detaillierte Prü-

fung unter denkmalrechtlichen Aspekten soll aus Anlass konkreter Maßnahmen erfolgen. Die betroffenen sind im Bebauungsplan entsprechend kenntlich gemacht. (s. a. Hinweise Nr. 4).

Durch das Gebiet und teilweise unter den Bestandsgebäuden verläuft der historische Abwassersammler Landgraben. Alle Baumaßnahmen im Bereich des Landgrabens sind mit dem Tiefbauamt Stadtentwässerung im Vorfeld abzustimmen. Die Gründung von Neu- und Umbauten im Nahbereich des Landgrabens muss immer Lastfrei für den Landgraben erfolgen. Eine über das bisherige Maß vorhandene Überbauung des Landgrabens ist in Bereich der Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Eintragungen im Plan zeigen den Innendurchmesser des Landgrabens. Die Außenabmessungen sind nicht bekannt und müssen bei Baumaßnahmen vor Ort durch Suchschürfen oder dgl. festgestellt werden.

Direkt südöstlich des Plangebietes befindet sich mit der katholischen Stadtkirche St. Stephan ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 28 Denkmalschutzgesetz. (s. a. Hinweise Nr. 4)

3.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Erschließungsflächen im städtischen Eigentum befindet sich das gesamte Plangebiet in Privateigentum.

3.5 Belastungen

Die Belastungen bezüglich Lärm, Luft und Klima entsprechen dem Standort. Die Lärmbelastung durch die Straßenbahn/Stadtbahn wird mit der Realisierung der U-Strab entfallen.

3.5.1 Schall

Durch das Büro Kurz und Fischer GmbH wurde eine Schallimmissionsprognose (22.04.2013) erstellt. Darin wurden u.a. die Einwirkungen durch Verkehrslärm ermittelt. Dabei wurde sowohl die Bestandssituation vor Realisierung der „Kombilösung“ als auch die künftige Situation nach Realisierung der „Kombilösung“ betrachtet:

Die schalltechnischen Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass aufgrund der künftig unterirdisch verlaufenden Straßenbahntrasse der Kaiserstraße nach Realisierung der Kombilösung deutlich geringere Geräuscheinwirkungen vorliegen als im Falle der Bestandssituation.

Untersuchungsergebnisse Bestandssituation vor Realisierung der „Kombilösung“

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Kerngebiete am Tag von 65 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) werden an den der Kaiserstraße und der Karlstraße überschritten. An der Karlstraße treten Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts in allen Stockwerken auf. An der Kaiserstraße – Baublock 3 - treten Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) nachts auf.

Der Karlstraße und der Kaiserstraße abgewandt, insbesondere an den zu den Innenhöfen orientierten Fassaden werden die maßgeblichen Orientierungswerte deutlich unterschritten.

Untersuchungsergebnisse Situation nach Realisierung der „Kombilösung“

Die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Kerngebiete am Tag von 65 dB(A) und in der Nacht von 55 dB(A) werden nur noch an einigen der Karlstraße zugewandten Fassaden überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten dort mit Werten von 68 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht auf.

3.5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplans sind beim Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe insgesamt vier Objekte im Altlastenkataster erfasst.

AS Lederfärberei Raupp, Obj.-Nr. 03191

Auf dem Grundstück war zwischen 1944 und 1952 eine Schlosserei und anschließend zwischen 1959 bis 1981 eine Leder- bzw. eine Speziallederfärberei ansässig. Aus fachtechnischer Sicht sind auf dem Gelände technische Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund der jahrelangen altlastenrelevanten Nutzen eine Boden- und / oder eine Grundwasserverunreinigung eingetreten ist.

AS Drogerie Roth, Obj.-Nr. 04353

Im Rahmen einer Neubaumaßnahme wurden alle auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen entfernt. Derzeit besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Das Objekt schied aus der Altlastenbearbeitung aus und wurde archiviert

AS Messerschmiede Schmidt, Obj.-Nr. 00232

Aus fachtechnischer Sicht sind auf dem Grundstück derzeit keine weiteren Untersuchungen geplant. Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz ist das Objekt aus der aktiven Altlastenbearbeitung ausgeschieden und wurde archiviert.

AS Chemische Reinigung, Obj.-Nr. 03327

Aus fachtechnischer Sicht sind auf dem Grundstück derzeit keine weiteren Untersuchungen geplant. Aufgrund der geringen Altlastenrelevanz ist das Objekt aus der aktiven Altlastenbearbeitung ausgeschieden und wurde archiviert.



4. Planungskonzept

Es besteht ein Bedarf an Kaufhäusern über mehrere Geschosse, die in der bestehenden Bausubstanz nicht unterzubringen sind. Darüber hinaus werden die vorhandenen Ladenzonen im EG und OG sehr dynamisch umgebaut. Die Bausubstanz selbst ist teilweise sanierungsbedürftig bzw. von Ihrer Geometrie her nicht mehr für alle aktuellen Nutzungen geeignet. Dies gilt insbesondere für die Geschosshöhen.

In dieser Situation werden die bisherigen Baumöglichkeiten erweitert, indem eine Bebauung auf der historischen Bauflucht mit 16,50 m Höhe festgesetzt wird. Damit ist eine viergeschossige Geschäftsnutzung ebenso möglich wie zwei Geschäftsgeschosse und zwei Bürogeschosse. Darüber soll Wohnnutzung verstärkt entwickelt werden.

Der neue Bebauungsplan soll im Ergebnis zu einem neuen Straßenraum in der Kaiserstraße führen, der sich an die Situation vor der Kriegszerstörung anlehnt, allerdings in der Höhe auf ein verträgliches Maß begrenzt. Die gestalterische Qualität dieses Straßenraumes soll erhöht werden. Hierzu werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Mit dieser erweiterten Nutzungsmöglichkeit geht eine grundsätzliche Verdichtung im Blockinnenraum einher, die größere Geschossflächen insbesondere für Geschäfte ermöglicht. Die Nutzung der bestehenden Büro- und Wohngebäude wird dabei über bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschriften gesichert, zukünftige Entwicklungen jedoch ermöglicht. Die Höfe sollen zukünftig intensiver und hochwertiger öffentlich genutzt werden. Zu diesem Zweck wird die fußläufige Erschließung verbessert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage wird die Ausweisung als Kerngebiet beibehalten. Dies entspricht auch grundsätzlich den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 614.

Die Karlsruher Innenstadt soll ganztägig belebt sein. Der Tendenz der Verödung insbesondere der Fußgängerzone nach Geschäftsschluss soll entgegengewirkt werden. Möglichst stetige soziale Kontrolle im Herzen der Stadt wird angestrebt. Aus diesen Gründen ist vorgesehen, das Wohnen wieder verstärkt in die Nutzungsmischung einzubeziehen. Prädestiniert hierfür sind die nach Süden orientierten Gebäude der Höfe, sowie generell die obersten Geschosse der Gebäude. Es wird deshalb im gesamten Plangebiet Wohnen ab dem 4. Obergeschoss allgemein und zusätzlich außerhalb der Kaiserstraße ausnahmsweise ab dem 2. Obergeschoss zugelassen, sofern die Kerngebietstypizität erhalten bleibt.

Tankstellen sollen aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge (intensive Geschäftsnutzungen mit teilweise umgebenden Fußgängerbereichen) weder allgemein zulässig noch als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

Die derzeit vermehrt zu beobachtende Tendenz der Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann zur Verdrängung anderer Nutzungen und der ausgewogenen Angebotsstruktur führen. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird negativ einträchtigt, was Folgen für Handel und Wohnen in der Innenstadt hat. Um der

Gefahr des „Trading-Down-Effekts“ entgegenzuwirken, ist an den Regelungen festzuhalten, die der bestehende Bebauungsplan Nr. 660 zu Vergnügungsstätten im inneren Stadtbereich beinhaltet. Auf dessen ausführliche Begründung, die aktuell unverändert Bedeutung hat, wird verwiesen.

Im Bestand befindet sich derzeit als Vergnügungsstätte nur eine Spielhalle in der Erbprinzenstraße 32. Diese besteht tatsächlich aus zwei getrennten Einrichtungen mit zwei verschiedenen Konzessionen. Nach der aktuellen Rechtslage wäre nur noch eine davon genehmigungsfähig. Im Falle einer anstehenden Veränderung wäre deshalb die bisher zu diesem Zwecke genutzte Fläche auch als Option für die weitere Nutzung einer der Einrichtungen ausreichend.

Diese speziell für Vergnügungsstätten geltenden Regelungen können auf Bordelle und bordellartige Betriebe als sonstige, allgemein zulässige Gewerbebetriebe nicht angewendet werden. Es gilt daher, das örtliche Planungskonzept für die Entwicklung auch auf Bordelle und bordellartige Betriebe anzuwenden bzw. fortzuführen. So besitzen auch Bordelle, die nicht mit Vergnügungsstätten gleichzusetzen sind, gegenüber anderen im Kerngebiet zulässigen Gewerbebetrieben gleichwohl eine durch den verfolgten Nutzungscharakter abweichende Atypik, die spezielle, von allgemeinen Zulässigkeitsvorschriften abweichende Regelungen rechtfertigen kann. Auch wenn sie sich nicht ohne weiteres mit dem allgemeinen Bild von Vergnügungsstätten gleichsetzen lassen, fallen sie dennoch eher in das Spektrum oder in die Nähe des Umfelds von Bereichen, in der (sich ggf. ergänzende) Angebote durch Vergnügungsstätten erwartet werden. Damit besteht bei der Ansiedlung von Bordellen im Kerngebiet - vergleichbar mit Vergnügungsstätten - die Gefahr, dass dessen Image und damit dessen städtebauliche Qualität, die wiederum Einfluss auf Ansiedlungsverhalten und ausgewogene Nutzungsstruktur hat, negativ betroffen wird. Dies kann ebenfalls - wie bei Vergnügungsstätten - zu einem "Trading-Down-Effekt" führen. Das gilt es in der hier verfolgten Zielsetzung zu vermeiden. Die besonderen städtebaulichen Gründe für diese spezielle, vom allgemeinen Nutzungskatalog eines Kerngebiets abweichende Regelung ergeben sich aus der dargestellten Zielsetzung.

Die Beschränkung in der Zulässigkeit von Bordellen und bordellartigen Betrieben führt zu keiner Abkehr von den Grundzügen der Kerngebietsausweisungen. Bordelle sind jedenfalls keine Einrichtungen, die in Abhängigkeit von ihrer Größe oder ihrem Einzugsbereich nur in einem Kerngebiet zulässig wären und insofern den Wesensgehalt eines Kerngebiets mit ausmachen.

Die bisher gültigen entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 660 werden daher unverändert übernommen und auch Bordelle und bordellartige Betriebe, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen, in ihrer Zulässigkeit ebenfalls den für Vergnügungsstätten geltenden Einschränkungen unterworfen.

Im Bereich zwischen Herrenstraße und Ritterstraße, der vom Bebauungsplan Nr. 660 bisher nicht erfasst wurde, sind ähnliche Verhältnisse wie im Bereich zwischen Europaplatz und Herrenstraße anzutreffen. Dort sind bisher keine Nutzungen als Vergnügungsstätten bekannt, die städtebaulichen Zielsetzungen gelten aber auch dort. Insofern ist die Regelung auch für dieses Gebiet zu übernehmen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der im Plan vorgesehenen Geschossflächenzahl von 4,5 wird die im § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze überschritten.

Solches ist zulässig, da die dargelegten städtebaulichen Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee für die Südseite der Kaiserstraße. Seine Festsetzungen zur straßenbegleitenden Bebauung sollen dem gestalterischen Anspruch Karlsruhes als Plan- und Gründungsstadt mit modellmäßiger Bebauung gerecht werden und gleichzeitig die Nutzungsanforderungen an ein Oberzentrum erfüllen. Daraus ergibt sich das Straßenraumprofil und die damit verknüpfte Geschossigkeit.

Die Überschreitungen müssen durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sicher gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Dies wird durch Festsetzungen zur Begrünung und durch die begrenzte Bebauungsdichte in den Wohngeschossen erreicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch dadurch gesichert, dass sich in unmittelbarer Umgebung ausgedehnte innerstädtische Freiräume (Friedrichsplatz, Kirchplatz St. Stephan, Ludwigsplatz, Stephanplatz) befinden.

Durch die Planung werden sich die Verkehrsverhältnisse nicht spürbar verschlechtern. Das erhöhte Verkehrsaufkommen wird durch den hervorragend ausgebauten und mit der Kombilösung qualitativ verbesserten ÖPNV bewältigt. Negative Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr werden vor dem Hintergrund der allgemeinen Entwicklung nicht zu erwarten sein. Neubauten, die gegenüber dem Bestand eine höhere Ausnutzung realisieren, müssen den aktuellen baurechtlichen Anforderungen bzgl. der Stellplätze entsprechen und damit die Situation des ruhenden Verkehrs in Abhängigkeit vom Zuwachs verbessern.

Die Umwelt wird gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht stärker belastet. Bezüglich der zulässigen Versiegelung ergibt sich durch den neuen Bebauungsplan keine Veränderung. Die Dichte der Bebauung kann sich gegenüber dem Bestand auf das Gesamtgebiet bezogen um ca. 20 % erhöhen.

Um den Straßenraum räumlich neu zu fassen und eine klare städtebauliche Silhouette zu erzeugen, ist eine Festlegung der Höhenentwicklung der straßenbegleitenden Gebäude erforderlich. Sie wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maße und die Systemschnitte definiert und um Festsetzungen zur Geschossigkeit innerhalb einer bestimmten Höhe ergänzt.

In der Kaiserstraße sind dies zwingend vier Geschosse. Durch die so entstehende horizontale Gliederung wird ein schlüssiger visueller Zusammenhang des gesamten Straßenzuges erreicht.

Deshalb dürfen auch untergeordnete Bauteile aller Art nicht über die in den Systemschnitten dargestellte Umrissfigur hinausragen.

4.3 Abweichende Bauweise

Die Blockränder sind im Bestand geschlossen bebaut. Dies wird im Plan weiterhin festgesetzt. Die gewünschte Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten soll grundsätzlich auch durch eine Verdichtung im Blockinnenbereich erreicht werden. Daher wird auch für die Blockinnenbereiche bis zum 4. Obergeschoss eine geschlossene Bebauung festgesetzt. In den Geschossen, in den vermehrt auch Wohnen ermöglicht wird (ab dem 4. Obergeschoss) sollen grundstücksbezogene individuelle architektonische Lösungen möglich sein, weshalb für die der Straße abgewandten Flächen eine Abweichung festgesetzt wird. Diese ermöglicht ein Zurückbleiben von den seitlichen Grundstücksgrenzen und eröffnet damit Freiräume für der Wohnnutzung entsprechende Belichtung, Belüftung und Innen - Außenraumbezüge.

Soweit die bestehende Bebauung eine weitere Abweichung von der geschlossenen Bauweise erfordert, richtet sich dies nach § 22 Abs. 3 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung.

4.4. Erschließung

4.4.1 ÖPNV

Der Bereich ist optimal durch Stadt- / Straßenbahnen (7 Linien) erschlossen. Diese Erschließungsqualität wird im Grundsatz auch nach dem Bau des Stadtbahntunnels als Teilprojekt der Kombi-Lösung gewährleistet bleiben.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über das bestehende innerstädtische Straßennetz anfahrbar. Befristete Anliefermöglichkeiten bestehen auch über die Fußgängerzone.

Da die Erdgeschosebene in diesem Gebiet in besonderer Weise den Geschäftsnutzungen dienen soll, wird die Nutzung für den ruhenden Verkehr eingeschränkt. Zufahrten zu Grundstücken sind deshalb in der Regel nur von den Höfen aus zulässig.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Ein aufgrund von Neuplanungen auftretender Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück entsprechend den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu decken.

Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum können im Bestand nicht geschaffen werden. Es wird auf die in ausreichender Zahl in unmittelbarer Nähe vorhandenen Tiefgaragen und Parkhäuser verwiesen.

4.4.4 Geh- und Radwege

Die umliegenden Straßen sind zum überwiegenden Teil Fußgängerzone. Die vorhandenen und geplanten Durchgänge zu den Höfen erschließen diese für Fußgänger auf kürzestem Wege.

Teile der Fußgängerzonen dürfen auch mit dem Fahrrad befahren werden. Die südlich an das Gebiet heranführende Erbprinzenstraße ist Teil der City-Route Süd.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist schon heute ausreichend mit Strom, Gas, Wasser und auch Fernwärme erschlossen.

Nicht im Dachaufbau zurückgehaltenes Regenwasser sowie Schmutzwasser werden über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers ist aufgrund der Gegebenheiten im Geltungsbereich nicht mit vertretbarem Aufwand zu bewerkstelligen.

4.5 Gestaltung

Der Bebauungsplan verfolgt neben der Ertüchtigung des Standortes für hochwertige Geschäftsnutzungen und für das Wohnen gestalterische Ziele. Diese beziehen sich insbesondere auf das Erscheinungsbild der Kaiserstraße als zentraler Einkaufsstraße der Stadt.

Dächer:

Angestrebt werden städtische Gebäudetypen. Das städtebaulich relevante Element ist die Wandhöhe und die Geschossigkeit. Die Dächer treten demgegenüber in ihrer Wirkung auf die Sichtbeziehungen vom öffentlichen Raum aus gesehen zurück. Daher sind Bauteile außerhalb der im Systemschnitt dargestellten Umrisslinie nicht zulässig. Innerhalb dieser Umrisslinie kann das Profil entweder mit straßenparallelen, geneigten Dächern mit 45° Dachneigung ausgefüllt werden oder eine Staffelgeschosslösung mit flachen Dächern gewählt werden. In beiden Fällen ist gewährleistet, dass die Dachzone gegenüber der Fassade gestalterisch zurücktritt.

Vordächer:

Im Laufe der zurückliegenden Jahrzehnte hat sich die Kaiserstraße als zentrale Geschäftsstraße Karlsruhes in ihrem Erscheinungsbild verändert. Viele Gebäude haben eine in der Fassade deutlich ablesbare zweigeschossige, als Laden gestaltete Zone, um der Handelsnutzung repräsentativ Ausdruck zu verleihen. Da die Stadt diese gestalterische Idee unterstützt, wurden diese Vorhaben oft ohne die im vorhergehenden Bebauungsplan vorgeschriebenen Vordächer genehmigt. Insbesondere anspruchsvolle Entwürfe aus jüngster Zeit verzichten in aller Regel auf das Erd- und Obergeschoss trennende und dadurch den maßstäblichen Gesamteindruck reduzierende Element.

Ursprünglich vorgeschrieben waren schlanke, horizontale Betonvordächer. Diese wurden aufgrund bauphysikalischer Erfordernisse in zunehmend dickere Dämmschichten eingepackt und verloren auf diese Weise ihre Eleganz. Anfang der 90er Jahre wurde versucht, mittels einer neuen Gestaltungsvorgabe, nämlich gläserner Vordächer mit Stahlhaltekonstruktionen, die ursprüngliche Gestaltungsabsicht nachzuempfinden. Das Ergebnis ist ein Nebeneinander unterschiedlichster Bauformen, das gestalterisch nicht befriedigen kann. Aus diesen Gründen soll künftig auf Vordächer grundsätzlich verzichtet werden. Hiervon nicht betroffen sind die öffentlichen Innenhöfe.

Werbung:

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen, sind dezidierte Festlegungen zu Werbeanlagen erforderlich. Mit Blick auf den Lichtplan der Stadt, aber

auch auf zunehmende negative Trends bei bestimmten Werbestrategien, beziehen sich diese Festsetzungen insbesondere auch auf bewegtes Licht und wechselnde Motive der Anlagen. Die neuerdings verstärkt zu beobachtenden Aufmerksamkeit erzwingenden Lichtwirkungen aus Schaufenstern heraus mittels starker Strahler, Stroboskopen oder sonstiger Beleuchtungseinrichtungen mindern die Aufenthaltsqualität im Straßenraum ebenfalls und sollen daher ebenso ausgeschlossen sein wie geräuschemittierende Werbung.

Nebenanlagen:

Aus gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen nur hinter die Sicht auf sie verdeckenden Einfriedungen zulässig. Damit soll vermieden werden, dass das Stadtbild durch das tendenziell ungeordnete Erscheinungsbild von Nebenanlagen abgewertet wird.

Einfriedungen:

Wegen der Festsetzung von Baulinien auf der Straßenseite sind Festsetzungen zu Einfriedungen nur für die Hofseiten von Bedeutung. Das Höfekonzept der Stadt Karlsruhe sieht vor, die ehemaligen Lieferhöfe in ihrer Aufenthaltsqualität weite zu entwickeln. Daher werden zu privaten Hinterhofsituationen hin sichtschießende Einfriedungen festgesetzt. Diese sind als Mauern auszubilden, damit ihr eigenes Erscheinungsbild eine Verbesserung gegenüber den ggf. zu verdeckenden Hinterhofsituationen darstellt und damit dem urbanen Umfeld gerecht wird.

Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen:

Die Beschränkung von Außenantennen und der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen entspricht dem Ziel der Stadt, für den inneren Stadtkern ein wertiges Erscheinungsbild zu erreichen.

4.6 Grünordnung / Artenschutz

4.6.1 Begründung

Es werden Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegründung getroffen. Ziel dieser Festsetzungen ist es, das Mikroklima im Plangebiet zu verbessern, insbesondere um einer sommerlichen Überhitzung in diesem dichtest bebauten Gebiet entgegenzuwirken.

4.6.2 Artenschutz

Bei Um- und Neubaumaßnahmen im Gebiet kommen als eventuell betroffene Arten nur Mauersegler und Fledermäuse in Betracht, wobei die enge Straßenführung für Mauersegler eher weniger geeignet erscheint; ganz ausgeschlossen werden kann das Vorhandensein von Brutstätten jedoch nicht. Eine Untersuchung des gesamten Planungsgeländes auf die genannten Arten erscheint nicht angemessen, da zu aufwendig und zu schwierig. Außerdem können zwischen dem Zeitpunkt einer Untersuchung und der konkreten Baumaßnahme Jahre vergehen, in denen neue Quartiere entstehen oder alte erlöschen. Eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen oder Mauerseglern soll deshalb bei den einzelnen Baumaßnahmen im Zuge der Baugenehmigung vorgenommen werden.

4.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

In diesem bereits heute nahezu 100%ig versiegelten Gebiet bewirkt der Bebauungsplan fast keinen Eingriff. Sowohl der Vorgängerplan als auch der aktuelle Entwurf setzen Kerngebiet mit einer GRZ von 1,0 fest. Lediglich die erhöhte Geschossflächenzahl kann zu einer Verdichtung der Bebauung im Blockinnenraum führen. Diese wird durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung ausgeglichen.

4.7 Belastungen

Gegenwärtig ist das Gebiet erheblich durch Straßenverkehrslärm in der Karlstraße und in der Kaiserstraße belastet.

Mit der Realisierung der U-Strab / Kombi-Lösung werden die aus dem Straßenbahnverkehr resultierenden Anteile dieser Belastung in der Kaiserstraße weggelassen. Dann werden dort die vom Sachverständigenrat für Umweltfragen der Bundesregierung als höchste einzuhaltende Zielwerte für Außenpegel an Wohngebäuden genannten 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht deutlich unterschritten.

In der Karlstraße hingegen bleibt der Lärmpegel auch nach der Realisierung der Kombilösung deutlich über diesen Werten. Da im gesamten weiteren Gebiet Wohnen ohne Qualitätseinbußen durch passiven Schallschutz möglich ist, wird davon abgesehen, gerade an dieser stark belasteten Stelle Wohnen im Kerngebiet zuzulassen. Daher wird eine Wohnnutzung direkt an der Karlstraße und bis zu einer Tiefe von 25 m hinter der Bauflucht ausgeschlossen. Gegebenenfalls in den bestehenden Gebäuden heute vorhandene Wohnnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

Angesichts des begrenzten Zeitraums bis zur Realisierung der Kombilösung (voraussichtlich 2019) wird darauf verzichtet, den Bauherren im Grundsatz notwendige passive Schallschutzmaßnahmen aufzuerlegen. Es wird jedoch empfohlen, in der Übergangszeit auf freiwilliger Basis durch Grundrissorientierung, Schallschutzfenster u. ä. für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen (s. Hinweise Pkt.10)

In den übrigen Straßen sind die Zielwerte für Außenpegel an Wohngebäuden eingehalten, sodass einer Wohnnutzung nichts entgegensteht.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 70.000 m² festsetzt. Eine überschlägige Überprüfung (s. Anlage) führt zu der Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Er kann deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann verzichtet werden.

6. Statistik

6.1 Flächenbilanz

Kerngebiet	ca.	2,30 ha	83,64%
Verkehrsflächen	ca.	0,45 ha	16,36%
Gesamt	ca.	2,75 ha	100,00%

6.2 Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	2,7 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	2,7 ha	100,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	2,7 ha	100,00%

Hinweis:

- In den textlichen Festsetzungen ist Dachbegrünung vorgeschrieben.

7. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

8. Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten durch den Bebauungsplan.

9. Übersicht der erstellten Gutachten

Schallimmissionsprognose - Büro Kurz und Fischer GmbH - 22.04.2013

Karlsruhe, 23.02.2016
Stadtplanungsamt

Prof. Dr. Anke Karmann-Woessner

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

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 begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

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

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Niederschlagswasser

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

4. Denkmalschutz, Archäologische Funde, Kleindenkmale

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Ref. 26 / Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

In der Umgebung besonderer Kulturgüter nach § 28 DSchG ist für die Errichtung baulicher Anlagen, die für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales von erheblicher Bedeutung sind, nach der vorherigen Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststz Karlsruhe, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe), zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesamt für Denkmalpflege einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. 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 Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium 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, für bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafestraße 14, 76131 Karlsruhe, zu melden.

7. Private Leitungen

Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

8. Barrierefreies Bauen

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

9. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.

10. Artenschutz

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Gebäude auf artgeschützte Tiere, wie z. B. Haussperling, Mauersegler, Fledermäuse und Turmfalke, zu untersuchen.

11. Schallschutz

Für die Zeit bis zur vollständigen Realisierung der Kombi-Lösung werden für den Wohnungsbau nachfolgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

An den Fassaden zur Kaiserstraße hin sind die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Büro- und Besprechungsräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Im Abschnitt zwischen Karlsstraße und Waldstraße sollte zur Kaiserstraße hin auf Fenster von Wohnräumen ganz verzichtet werden.

Falls eine entsprechende Grundrissorientierung nicht realisierbar ist, kann der erforderliche Lärmschutz auch durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer sollte an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden durch ein entsprechendes Lüftungskonzept eine fensterunabhängige Belüftung ermöglicht werden, die einen ausreichenden Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sicherstellt. Dies kann durch eine Grundrissorientierung in der Art erreicht werden, dass die Belüftung der Schlafräume über eine schallabgewandte Fassade erfolgt. Alternativ kann ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt werden.

