

## 5 ZIELE DER SANIERUNG – NEUORDNUNGSKONZEPT

Die in Kapitel 4 aufgeführten Defizite und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebiets in Alt-Knielingen zur Behebung der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Abs. 1 BauGB erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.

Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse sowie den Beteiligungsergebnissen werden Zielsetzungen für die Neuordnung formuliert, welche die Basis für die aus städtebaulicher Sicht optimierte, idealtypische Entwicklungsperspektive darstellen.

Das Neuordnungskonzept stellt einen Orientierungsrahmen für das weitere Sanierungsverfahren nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB dar. Als langfristige Zielrichtung soll eine prozesshafte Entwicklung einzelner Planungen stufenweise und entsprechend den aktuellen Erfordernissen und Möglichkeiten im Sanierungsgebiet realisiert werden. An diesem orientieren sich zukünftig die öffentlichen und privaten Maßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele.

Dabei ist das Neuordnungskonzept jedoch nicht als starre Vorgabe, sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen, die gegebenenfalls einer geänderten Situation oder neuen Perspektiven angepasst werden kann. Darüber hinaus bedarf das Neuordnungskonzept für die Durchführung der Sanierung der Ergänzung durch weitere Fachplanungen.

Folgende Zielsetzungen, unterteilt in fünf Handlungsschwerpunkte, sollen in einem zukünftigen Sanierungsgebiet „Alt-Knielingen“ umgesetzt werden:

### Profilierung der kommunalen Identität

- Inszenierung Hochhaus am Elsässer Platz als Identifikationsort (z.B. Fassadengestaltung, Beleuchtung)
- Aufwertung der zentralen Plätze (Elsässer Platz, Umfeld evangelische Kirche / Kirchbühlstraße)
- Umgestaltung der Rheinbrückenstraße zur Überwindung der Trennwirkung der stark befahrenen Straße (K 9651)
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz (v.a. in der Saarlandstraße)
- Aufwertung der Stadtteileingänge (insbesondere Rheinbergstraße)

### Aktivierung des zentralen Versorgungsbereichs

- Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums (Aktivierung gewerblicher Leerstände, alternativ auch durch kulturelle Nutzung)
- Stärkung des soziokulturellen Zentrums (Umfeld evangelische Kirche und nördliche Saarlandstraße)
- Umbau Begegnungsstätte des Bürgervereins als Schülerhort (sofern der Bürgerverein in das evangelische Gemeindezentrum zieht)

### Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands

- Ortsbildgerechte, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Schaffung von Wohnraum durch Neuordnung des Areals der freiwilligen Feuerwehr in der Saarlandstraße sowie Bebauung des ehemaligen Areals des TV Knielingen
- Stadtbildverträgliches Einfügen neuer Gebäude (Ersatzneubauten)

### Verbesserung des Wohnumfelds

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume für alle Verkehrsteilnehmenden (niveaugleicher Ausbau, Begrünung, Temporeduzierung, Sicherheit, Unterbindung Schleichwegeverkehr)
- Aufwertung des Gassensystems als Fuß- und Radwegeverbindungen

- Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen (Verbesserungen der Querungen im Bereich Rheinbergstraße, Eggensteiner Straße, Elsässer Straße/Herweghstraße, Sudetenstraße)
- Entwicklung „grüner Oasen“ und Treffpunkte an der Alb und in den Quartieren

### **Ökologische Erneuerung**

- Energetische Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und Aktivierung der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen, ggf. auch Dachbegrünungen im Zusammenhang mit Gebäudeerneuerungen, Durchgrünung von Straßenräumen, Schaffung eines Grünzugs entlang der Rheinbrückenstraße
- Reduzierung von Lärm und Abgasen durch Umgestaltung der Rheinbrückenstraße und der Quartiersstraßen (Temporeduzierung)
- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume (Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten)



## 6 MASSNAHMENKONZEPT

### DARSTELLUNG DER MASSNAHMEN

Der Maßnahmenplan dient der Verdeutlichung der aufgestellten Sanierungsziele im Neuordnungskonzept in Kapitel 5 und soll als Hilfestellung zur Durchsetzung dieser Zielrichtungen für das Sanierungsverfahren verstanden werden. Das Maßnahmenkonzept ist gleichzeitig die Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und bei Bedarf weiter konzipiert.

Zur Beseitigung der aufgeführten baulichen und funktionalen Mängel sind umfassende Maßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich notwendig. Verbunden damit ist die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs. Maßnahmen der öffentlichen Hand liegen vor allem in der Aufwertung öffentlicher Räume wie Plätze, Straßen und Gassen zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität und zur Betonung der Identität Alt-Knielingens. Diese Maßnahmen führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensverhältnisse und einer Weiterentwicklung des Wohnstandorts. Gleichzeitig tragen sie als Initialmaßnahmen dazu bei, die Motivation und die Mitwirkungsbereitschaft der im Sanierungsgebiet wohnenden Bevölkerung sowie der Gewerbetreibenden (Einzelhandel, Gastronomie usw.) zu stärken. Auf privater Ebene besteht ein großer Handlungsbedarf, unter anderem durch unterlassene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten. Hierzu ist sowohl eine Bauberatung in gestalterischer Hinsicht, als auch die finanzielle Unterstützung bei der Sanierung privater Gebäude notwendig.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

#### **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

- Stadtteilverträgliche Umgestaltung der Rheinbrückenstraße
- Weitere Umgestaltungsmaßnahmen öffentlicher Räume
- Umgestaltungsmaßnahmen von Grün- und Freiräumen

#### **Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen**

- Private Gebäudeerneuerungen, ggf. auch Umnutzung von ehemaligen Scheunen /Nebengebäuden zu Wohnzwecken
- Neuordnungsmaßnahmen zur Nachverdichtung im Bereich mindergenutzter Flächen
- Umbaumaßnahmen
- Rückbau untergenutzter Gebäude mit substanziellen Mängeln, teilweise ortsbildgerechte Ersatzneubauten
- Aufwertung des privaten Wohnumfelds sowie von Garten- und Hofbereichen

#### **Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen**

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer
- weitere Fachkonzepte (Verkehrskonzept, Grünkonzept)

Die oben genannten Maßnahmen erfordern das rechtliche Instrumentarium der Sanierung. Die Stadt Karlsruhe kann die Kosten nicht alleine tragen und ist auf Fördermittel angewiesen. Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden die Funktion des Stadtteilzentrums Alt-Knielingens stärken und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse nachhaltig verbessern.



## KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der „unrentablen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den Sanierungseinzelmaßnahmen dargestellt und berechnet.

### Teil I - Ortskern

	Kostenkalkulation	Bemerkungen
<b>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>		
Vorbereitende Untersuchungen	55.000 €	Werk-plan Kaiserslautern
Weiteres externes Begleiten des Sanierungsprozesses	40.000 €	Kobra Beratungszentrum Landau
Weitere vorbereitende Planungen	55.000 €	
<b>Grunderwerb</b>	700.000 €	
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		
Abbruch Feuerwehrgebäude	100.000 €	
Ansatz Abbruch Wohngebäude	150.000 €	5 Gebäude à 30.000 €
Ansatz Abbruch Schuppen/Nebengebäude	150.000 €	10 Gebäude à 15.000 €
<b>Neugestaltung öffentlicher Raum</b>		
Aufwertung Umfeld Elsässer Platz	585.000 €	Ca. 3.900 m <sup>2</sup> à 150€/m <sup>2</sup>
Neugestaltung Platz Kirchbühl-/Saarlandstraße	120.000 €	Ca. 800 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Aufwertung Kirchbühlstraße	154.500 €	Ca. 1.030 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Umbau Eggensteiner Straße	180.000 €	Ca. 1.200 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Westliche Rheinbergstraße	225.000 €	Ca. 1.500 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Saarlandstraße	975.000 €	Ca. 6.500 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Neufeldstraße	540.000 €	Ca. 3.600 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Dreikönigstraße	192.000 €	Ca. 1.280 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Untere Straße	472.500 €	Ca. 3.150 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
Gassen	150.000 €	Ca. 1.000 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup>
<b>Modernisierungsmaßnahmen / Umnutzungen</b>		
Einfache private Gebäudeerneuerungen	1.050.000 €	Ca. 35 Maßnahmen mit durchschnittlich 30.000 € Förderung
Durchgreifende private Gebäudeerneuerungen	450.000 €	Ca. 9 Maßnahmen mit durchschnittlich 50.000 € Förderung
Umnutzung von Scheunengebäuden zu Wohnen	250.000 €	Ca. 5 Maßnahmen mit durchschnittlich 50.000 € Förderung

Umbau denkmalgeschützte Begegnungsstätte des Bürgervereins zu einem Schülerhort	368.900 €	Grundfläche ca. 620 m <sup>2</sup> , Kostenansatz: 700 €/m <sup>2</sup> = 434.000 €, förderfähig 60 % Gemeinbedarfseinrichtung und 25 % Denkmal
Aufwertung denkmalgeschützter Kinder- und Jugendtreff (JuKuz)	423.555 €	Kostenermittlung HGW, März 2016: 498.300 davon förderfähig 60 % Gemeinbedarfseinrichtung und 25 % Denkmal
<b>Gesamtkosten*</b>	<b>7.386.455 €</b>	

\*Die Gesamtkosten beinhalten die förderfähigen Kosten. Die tatsächlichen Projektkosten können über dem förderfähigen Aufwand liegen.

#### Teil II – Rheinbrückenstraße

	Kostenkalkulation	Bemerkungen
<b>Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>		
<b>Grunderwerb</b>		
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		
<b>Neugestaltung öffentlicher Raum</b>		
Umgestaltung der Rheinbrückenstraße	7.152.000 €	Ca. 47.680 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup> inkl. Östlicher und Westlicher Rheinbrückenstraße und Grünflächen
Östliche Rheinbergstraße	225.000 €	Ca. 1.500 m <sup>2</sup> à 150 €/m <sup>2</sup> inkl. Kreuzungsbereich
<b>Modernisierungsmaßnahmen / Umnutzungen</b>		
Einfache private Gebäudeerneuerungen	150.000 €	Ca. 5 Maßnahmen mit durchschnittlich 30.000 € Förderung
Durchgreifende private Gebäudeerneuerungen	50.000 €	Ca. 1 Maßnahme mit ca. 50.000 € Förderung
<b>Gesamtkosten*</b>	<b>7.577.000 €</b>	

\*Die Gesamtkosten beinhalten die förderfähigen Kosten. Die tatsächlichen Projektkosten können über dem förderfähigen Aufwand liegen.

## 7 VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets unterliegt einem planerischen Ermessen, das sich aus den festgestellten städtebaulichen Missständen in Verbindung mit den Sanierungszielen ergibt. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist.

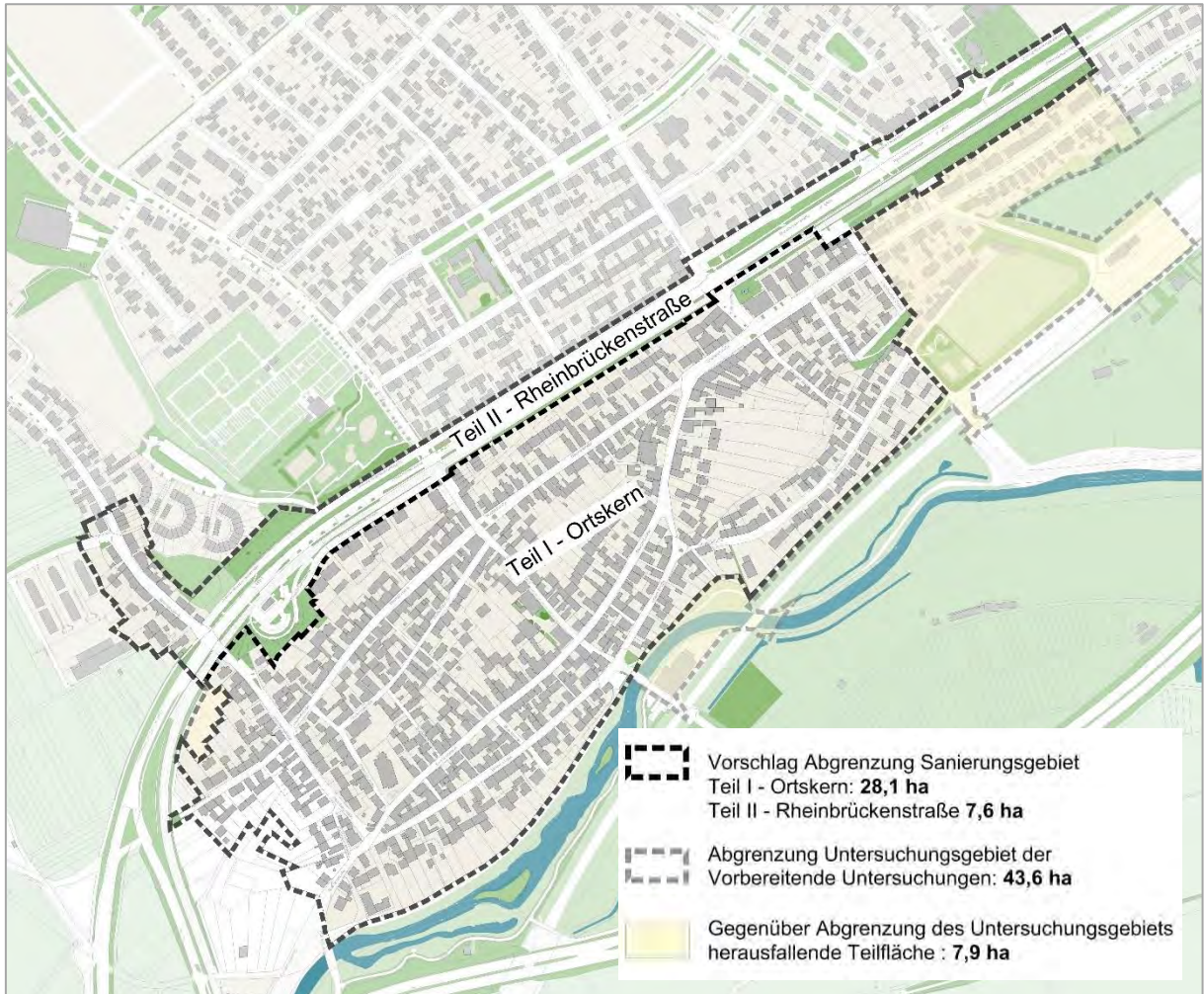


Abbildung 39: Plan 13 | Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

## 8 SANIERUNGSVERFAHREN UND RECHTLICHE INSTRUMENTARIEN

Mit Beschlussfassung der Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Durchführung der Sanierung angewendet wird. Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind unter anderem die Kaufpreisprüfung und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Bei der Entscheidung, ob die Durchführung der Sanierung im klassischen (umfassenden) oder im vereinfachten Verfahren erfolgt, hat die Gemeinde keinen Ermessensspielraum. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Verzicht ihrer Anwendung voraussichtlich nicht erschwert wird. Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt hiernach die Verfahrenswahl.

Somit wird die Entscheidung über das Sanierungsverfahren aus den Zielen der Sanierung bzw. der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

---

### DAS „KLASSISCHE“ BZW. „UMFASSENDE“ VERFAHREN

Im klassischen bzw. umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Diese regeln die Erhebung von Ausgleichsbeträgen sowie die Kaufpreisprüfung.

Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten (§ 154 BauGB) sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes sind am Ende des Verfahrens dazu verpflichtet an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes der betroffenen Grundstücke entspricht. Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 Abs. 2 BauGB entfällt bei der Anwendung des klassischen Verfahrens.

Das klassische Verfahren beinhaltet außerdem die Preisprüfung bei rechtsgeschäftlichen Veräußerungen von Grundstücken. In Zusammenhang mit der Genehmigung von Bauvorhaben (§ 145 BauGB) hat die Gemeinde die Aufgabe die Kaufpreise bei Grundstücksgeschäften im Sanierungsgebiet zu prüfen (§ 153 Abs. 2 BauGB). Somit können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ausgeschlossen und eine dämpfende Wirkung auf die Bodenpreise ausgeübt werden. Der Verkaufspreis darf den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert nicht wesentlich überschreiten, so können Spekulationsvorhaben ausgeschlossen werden.

Das umfassende Verfahren muss also Anwendung finden, wenn nicht nur geringfügige Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind (beispielsweise Abbruch mehrerer Gebäude und Neuordnung des Gebietes, Verlagerung störender Betriebe etc.) und wenn die Notwendigkeit der Preisprüfungen bei Grundstücksgeschäften gesehen wird.

---

### DAS „VEREINFACHTE“ VERFAHREN

Nach § 142 Abs. 4 BauGB sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich nicht erschwert wird. Im vereinfachten Verfahren finden die §§ 152 bis 156a BauGB daher keine Anwendung. Dementsprechend sind im vereinfachten Verfahren die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Möglichkeit der Preisprüfung ausgeschlossen.

Für Sanierungsmaßnahmen, die vor allem die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder die Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung zum Ziel haben, ist eine Anwendung des vereinfachten Ver-

fahrens zu bevorzugen. Daher ist zu prüfen, ob infolge der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind und ob der Verzicht auf die Möglichkeit der Preisprüfung zu einer Erschwerung der Sanierung führen kann.

---

## GENEHMIGUNGSPFLICHTIGE VORHABEN GEMÄß § 144 BAUGB

Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet besteht im umfassenden Verfahren eine Genehmigungspflicht durch die Kommune für:

- Die in § 14 Abs. 1 BauGB genannten Vorhaben, wie Bauvorhaben, Änderungen, Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen, Gebäudeabbrüche sowie für wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Befristete Miet- und Pachtverträge (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grundstücksverkehr, Grundstücksteilungen, Erbbaurechte, Baulasten (§ 144 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung nach §§ 144/145 BauGB ist eine selbstständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein gesondertes Genehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Der § 144 BauGB gibt der Gemeinde in Verbindung mit § 145 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden.

Bei der Genehmigung hat die Gemeinde zu prüfen, ob der beabsichtigte Vorgang oder das Rechtsgeschäft im obigen Sinne die Sanierung voraussichtlich behindern, erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gibt es die Möglichkeit auf die Anwendung des § 144 BauGB insgesamt, auf § 144 Abs. 1 oder auf § 144 Abs. 2 zu verzichten.

---

## VORKAUFRECHT DER GEMEINDE

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 ein Vorkaufsrecht zu. Dieses ist unabhängig vom festgesetzten Sanierungsverfahren.

## 9 BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Aus den allgemeinen Zielen und Zwecken der Sanierung ergibt sich, dass ein Schwerpunkt der Maßnahmen im Bereich der Modernisierung der bestehenden Bausubstanz durch die Beseitigung von Mängeln und Missständen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsansprüche liegt. Die betroffenen Grundstücke erfahren dadurch zwar eine Aufwertung, die Qualitätsverbesserung tritt jedoch überwiegend durch eigene Aufwendungen bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein. Voraussichtlich wird es durch privates Engagement punktuell zu kleinteiligen Neuordnungsmaßnahmen und Neubauten im Rahmen des § 34 BauGB kommen. Hieraus lassen sich aber keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ableiten.

Im öffentlichen Bereich liegt der Schwerpunkt der Sanierung bei Maßnahmen zur Aufwertung der innerörtlichen Verkehrs- und Freiflächen. Vorgesehen sind hauptsächlich die Neugestaltung öffentlicher Flächen i.S. des § 127 BauGB, für diese Maßnahmen können nach KAG Erschließungsbeiträge erhoben werden. Durch Verbesserungen der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind keine ausgeprägten Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Es ist von Seiten der Gemeinde nicht beabsichtigt oder für die Sanierung erforderlich, Grundstücke in größerem Umfang zu erwerben.

Die Durchführung der Sanierung liegt somit entweder vollständig im Entscheidungsbereich der Gemeinde (Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich) oder stützt sich in erster Linie auf die Initiative privater Eigentümer. Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes sind derzeit bereits im Rahmen des §34 BauGB bebaubar. Daher kann ausgeschlossen werden, dass die Grundstückspreise und –werte durch die Erwartung der künftigen Nutzbarkeit des Grundstückes maßgeblich erhöht werden. Daher sind nach aktuellem Kenntnisstand keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogenen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten. Da auch die Ausübung der Kaufpreisprüfung als nicht notwendig angesehen wird, können die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen und somit das vereinfachte Sanierungsverfahren angewandt werden.

Die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert. Das Erreichen der Sanierungsziele ist somit ohne die Anwendung der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften des BauGB möglich.

Von der Möglichkeit zusätzlich auch auf die Anwendung des § 144 BauGB ganz oder teilweise zu verzichten, wird bei der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme kein Gebrauch gemacht, da der § 144 BauGB in Verbindung mit § 145 Absatz 2 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit gibt, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden. Der Gemeinde werden somit Eingriffsmöglichkeiten gesichert, um das Sanierungsverfahren strategisch steuern zu können.

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, in der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist darüber hinaus in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen, mit dieser Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtskräftig. Mit Rechtskraft der Satzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist auch durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

## 10 HINWEISE ZUM SOZIALPLAN

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele des Neuordnungskonzepts, auch in Einzelfällen, auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplans vor. Die Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans sind nach § 180 BauGB geregelt.

Wirken sich Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus, ist die Stadt verpflichtet allgemeine Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Es sind daher Kosten zum „Härteausgleich“ (beispielsweise Erstattung der Umzugskosten usw.) bei einem Sanierungsverfahren einzustellen. Dabei sind aufgrund der abzusehenden Härten insbesondere ältere Bevölkerungsgruppen, Personen mit Migrationshintergrund, Haushalte mit einem geringen Haushaltsbudget sowie die im Gebiet betroffenen Betriebe zu berücksichtigen. Grundsätzlich gelten die Transparenz des Verfahrens und die umfassende Information der Betroffenen in allen Arbeitsschritten als wichtige Instrumente. Gegebenenfalls auftretende Probleme sind im Einzelfall zu lösen. Die Leistungen des noch zu aufstellenden Sozialplans sollen auch die individuellen Einzelfälle berücksichtigen.

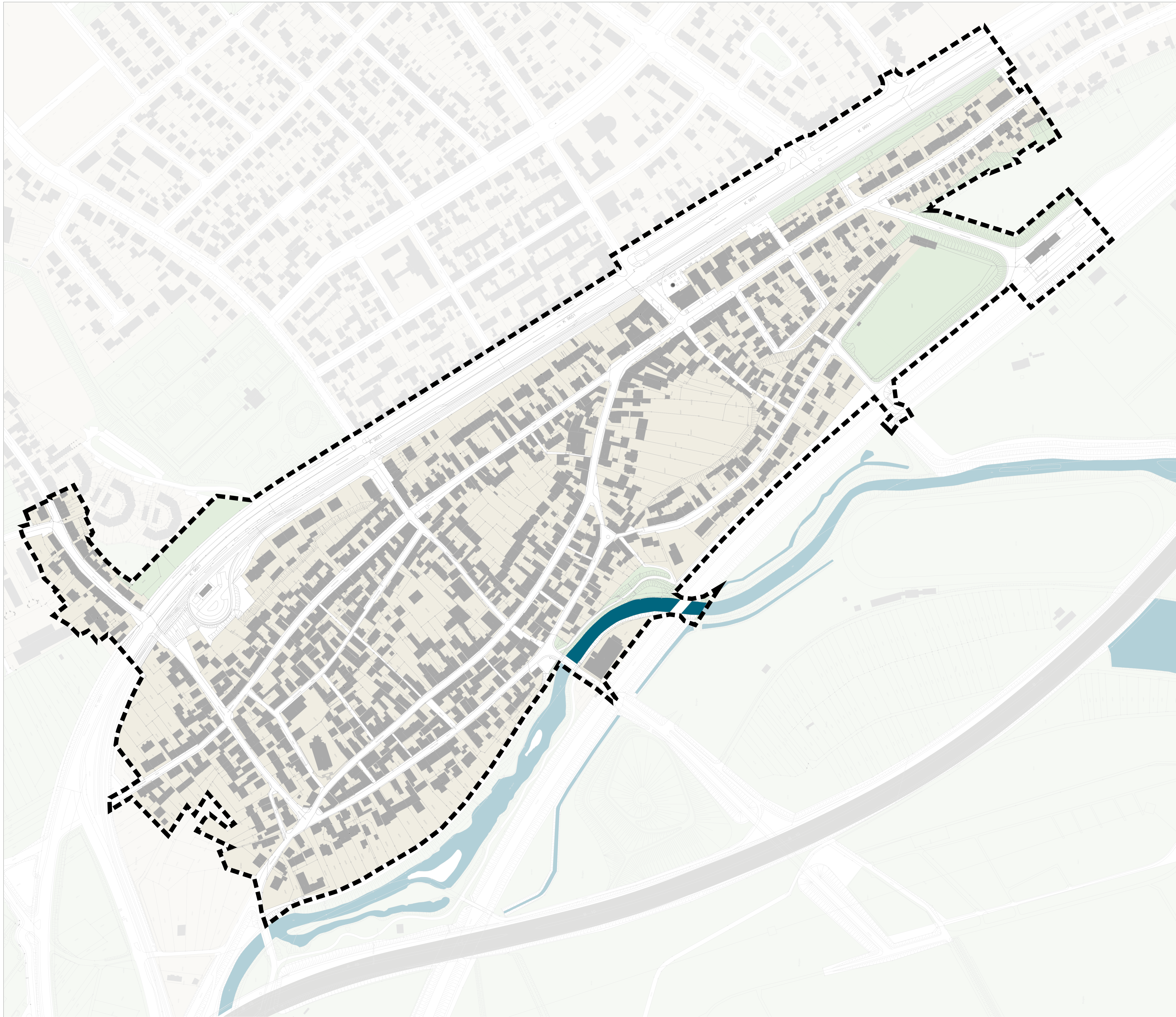
Zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen ist das endgültige Sanierungskonzept noch nicht soweit konkretisiert, dass die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die Einzelhaushalte feststehen. Werden im Verlauf der Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen erkennbar, werden zusammen mit den Betroffenen Maßnahmen erörtert, wie die nachteiligen Auswirkungen vermieden bzw. abgemildert werden können.

Allgemeine Hilfestellungen können beispielsweise sein:

- Die Neuordnungskonzepte sind orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen zu entwickeln und fortzuschreiben. Zur Gewährleistung der erforderlichen Verfahrenstransparenz sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung der Neuordnungskonzepte zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umsetzungen von Bewohnern/-innen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden, sondern vielmehr soll ein angemessener Generationen-Mix erklärtes Ziel sein.
- Dem Wunsch älterer Bewohner in ihrer jetzigen Wohnung zu bleiben, soll nur dann nicht entsprochen werden, wenn wesentliche Ziele der Sanierung dem entgegenstehen und andernfalls nicht erreicht werden können.
- Dem Erwerb von zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden ist der Tausch gegen ein Ersatzobjekt bzw. die Regelung über eine Vereinbarung über Ordnungsmaßnahmen vorzuziehen.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken.
- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

## Trägerebeteiligung Sanierungsgebiet "Alt-Knielingen"

Träger	Stellungnahme vom	Eingang am	Anregungen, Vorbehalte, Bedenken
Amt für Stadtentwicklung	22.07.2016	25.07.2016	Realisierung unter Mitwirkung der Bürgerschaft, STEK berücksichtigen
Branddirektion	28.07.2016	29.07.2016	keine Einwendungen und Anregungen
Regierungspräsidium Karlsruhe - Raumordnung	25.07.2016	27.07.2016	keine Bedenken
Handwerkskammer Karlsruhe	25.07.2016	27.07.2016	keine Anregungen oder Bedenken
Amt für Abfallwirtschaft	21.07.2016	22.07.2016	keine Vorbehalte, Hinweis: beengte Straßenquerschnitte
Regierungspräsidium Karlsruhe - Stadtsanierung	27.07.2016	01.08.2016	grundsätzlich keine Bedenken aber Zugigkeitsgebot des § 136 BauGB beachten (aufgrund großer Satzungsfläche), nicht überwiegend auf Straßensanierung konzentrieren, Entscheidungsunterlagen nach § 142 Abs. 4 BauGB erarbeiten, Datenschutz beachten § 138 Abs. 2 und 3 BauGB, umfassendes Sanierungsverfahren, Empfehlung: östliche Rheinbrückenstraße nicht mit ins Sanierungsgebiet aufnehmen bzw. Funktionsschwäche der Erschließungsanlage darlegen, Info an RP bei förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebietes mit entsprechenden Unterlagen, Mitteilung an Grundbuchamt über betreffende Grundstücke § 142 Abs. 3 BauGB, Gründe für Sanierungsgebiet darlegbar prüfen
Tiefbauamt	02.08.2016	02.08.2016	Objektvorsorge gegen Starkregen und Flusshochwasser, gesetzliche Regelungen zum Gewässerrandstreifen beachten, geschützter Bereich eines HQ 100, Albgestaltung mit TBA-Gewässer frühzeitig abstimmen
Stadtjugendausschuss e.V.	29.06.2016	01.08.2016	keine Einwendungen und Anregungen
Regierungspräsidium Karlsruhe - Straßenwesen und Verkehr	29.07.2016	02.08.2016	keine Bedenken oder Anregungen
Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz	12.08.2016	12.08.2016	Broschüre des STEK Knielingen 2030 enthält unzureichende bzw. falsche Aussagen zum Thema Natur- und Landschaftsschutzgebiete und deren Wegebeziehungen. Gegen Sanierungsgebiet grundsätzlich keine Bedenken aber: Maßnahmen im Projektgebiet NSG/LSG "Burgau" detailliert mit Naturschutzverwaltung abzustimmen und bedürfen ggfs. einer Befreiung. Gestadekante zwischen Naturräumen Rheinniederung und Hardtplatten ist zu erhalten und zu fördern. Ggfs. Artenschutzkonflikte - geeignete Maßnahmen treffen (z.B. Gebäudekartierung, Nisthilfen). In Bezug auf Altlasten-Grundstücke Maßnahmen mit Umwelt- und Arbeitsschutz abstimmen. Bebauung in HQ100 GB bzw. HQ EXTREM Gebieten hochwasserangepasst planen und bauen (siehe Anlage) § 78 WHG beachten. Gewässerrandstreifen § 38 WHG und § 29 WG beachten. Sanierungsgebiet kein Wasserschutzgebiet. Großanalyse wird immissionsschutzrechtlich begrüßt und befürwortet. Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigen: Erneuerung des Fahrbelages der B10 zwischen Mühlburg und Knielingen geplant, Schließung der Schalllücke B10 auf Höhe Maxauer Str. geplant, Bereich Sudetenstraße Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h geplant, stadtvträgliche Umgestaltung der Rheinbrücke im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehen. Stadtklima wird als positiv bewertet.
Polizeipräsidium Karlsruhe	04.08.2016	16.08.2016	Zum jetzigen Stadium keine Bedenken. Um weitere Beteiligung im laufenden Prozess wird gebeten.
VBK Karlsruhe GmbH	16.08.2016	17.08.2016	Planung zur Verlängerung S2 nach Knielingen Nord, barrierefreier Ausbau der Straßenbahnhaltestellen in Knielingen in Vorplanung, Festlegung von Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrs mit VBK abzustimmen
SJB	10.08.2016	17.08.2016	Tendenz zum steigenden Vorschulkind- als auch Schulkindbetreuungsbedarf - Planung läuft und wird voraussichtlich zum Schuljahr 2017/18 umgesetzt, offene Jugendarbeit im Gemeindezentrum Ecke Sudetenstraße/Pionierstraße soll verstärkt werden, kath. Kindertagesstätte plant Erweiterung um 30 weitere Krippenplätze für unter Dreijährige. Angebot an Kinderspielplätzen, Begegnungs- und Bewegungsräumen ist zu prüfen.
ZJD Wasserbehörde	11.08.2016	19.08.2016	§ 29 WG und § 38WHG beachten. Gewässerrandstreifen näher erläutert - Breite definiert, von baulichen Anlage freizuhalten, sauber zu halten, Düng- und Pflanzenschutzmittel sind verboten, Bepflanzung ist zu erhalten, Neubepflanzung nur mit standortgerechten Pflanzen, Umgang mit wassergefährdenden Mitteln verboten. Hinweis: teilweise HQ100GB und HQextrem Gebiet
Deutsch Bahn AG - DB Immobilien	22.08.2016	23.08.2016	Grundsätzlich keine Einwände, aber Flächen der DB Netz AG innerhalb des Untersuchungsgebietes sollen nicht in den städtischen Entwicklungsbereich mit einbezogen werden. Ansonsten keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die für den Untersuchungsbereich von Bedeutung sein könnten.



Abgrenzung Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen in Alt-Knielingen  
Größe Gebiet: ca. 43,6 ha

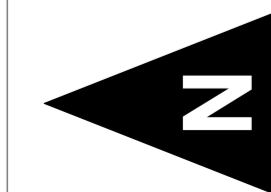


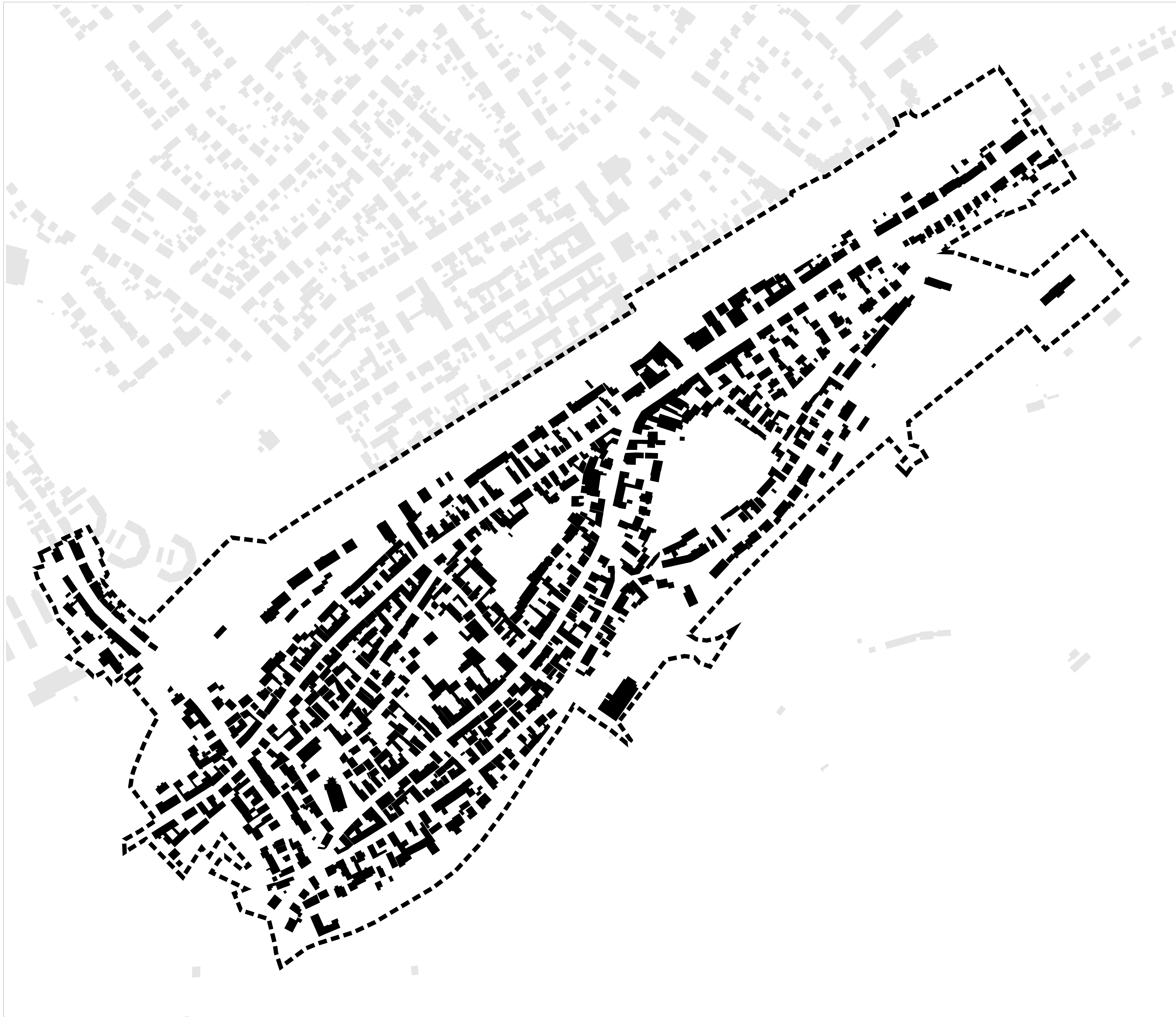
M.i.O. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**

Plan 01 | Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

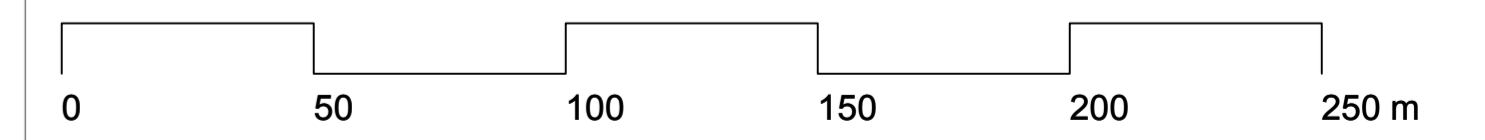
im Auftrag der Stadt Karlsruhe





BAUSTRUKTUR ALT-KNIELINGEN

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

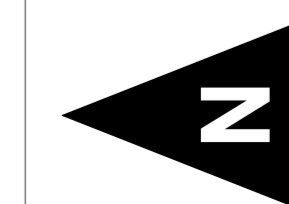


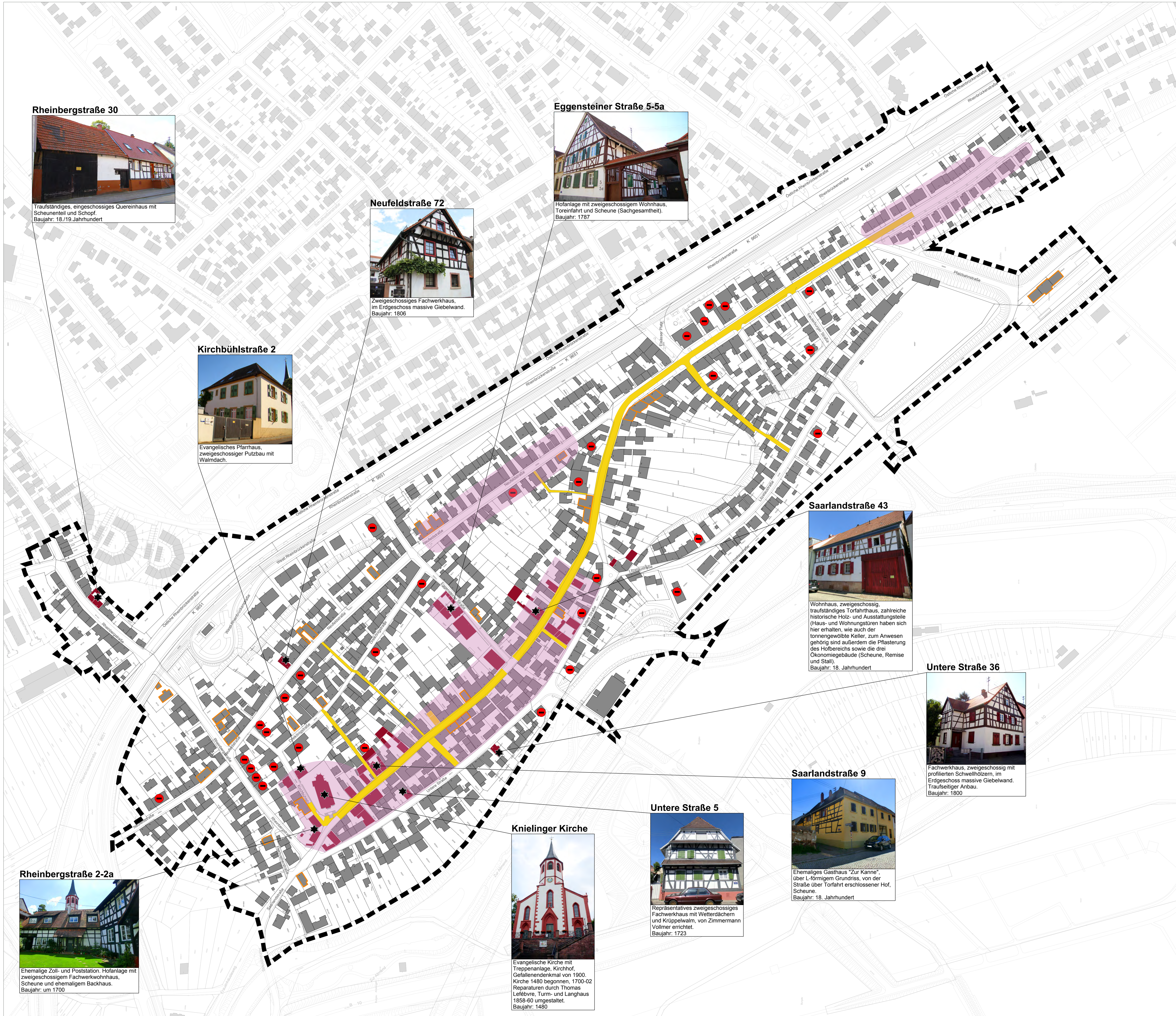
M.i.O. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**

Plan 02 | Schwarzplan

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

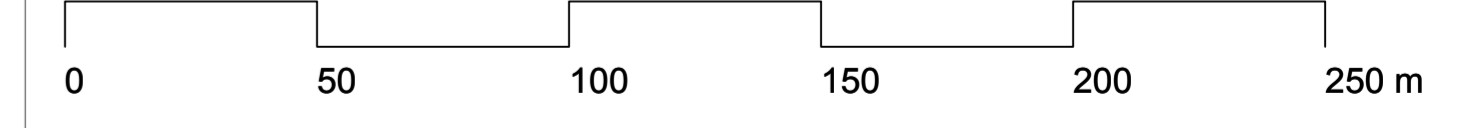
im Auftrag der Stadt Karlsruhe

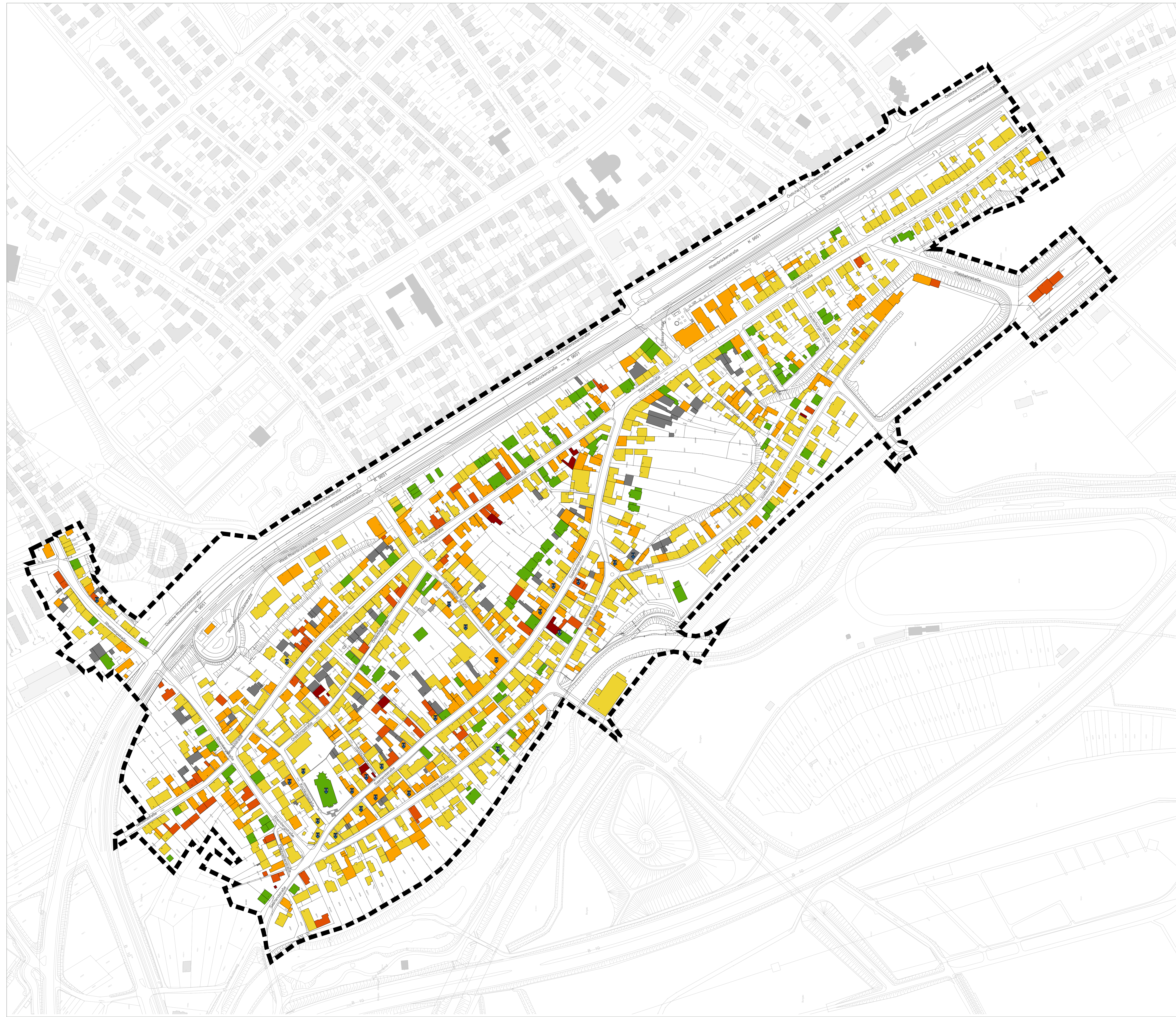




## DENKMALPLEGERISCHE INTERESSEN

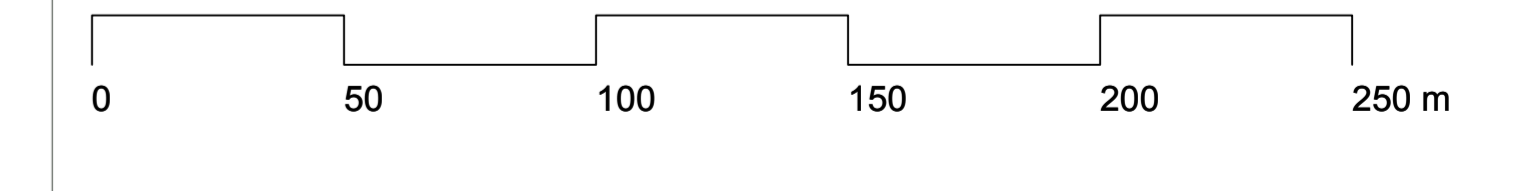
- Denkmal nach Denkmalschutzgesetz
- Denkmaleigenschaft wird geprüft
- Erhaltenswertes Gebäude
- Ortsbildstörendes Gebäude
- Historischer Pflasterbelag in der Saarlandstraße, Elsässer Straße, Besoldgasse und Goldwäschergasse
- Stadtbildprägender Straßenzug
- Gebäudebestand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet





## BEWERTUNG DES GEBÄUDEZUSTANDS

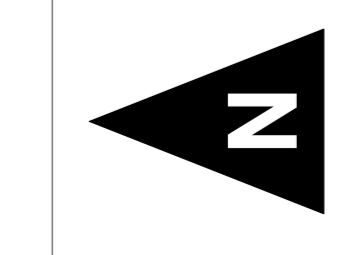
- Kategorie I**  
Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude:  
Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich
- Kategorie II**  
Altgebäude mit geringfügigen Mängeln:  
Geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang mit  
Modernisierung erforderlich
- Kategorie III**  
Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln:  
Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität  
erforderlich
- Kategorie IV**  
Altgebäude mit erheblichen substanzlihen Mängeln:  
Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- Abgängige Gebäudesubstanz bei Nebengebäude:  
Erhalt absehbar wirtschaftlich nicht mehr tragbar
- Gebäudesubstanz nicht einsehbar
- Kulturdenkmal
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 04 | Gebäudezustand

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

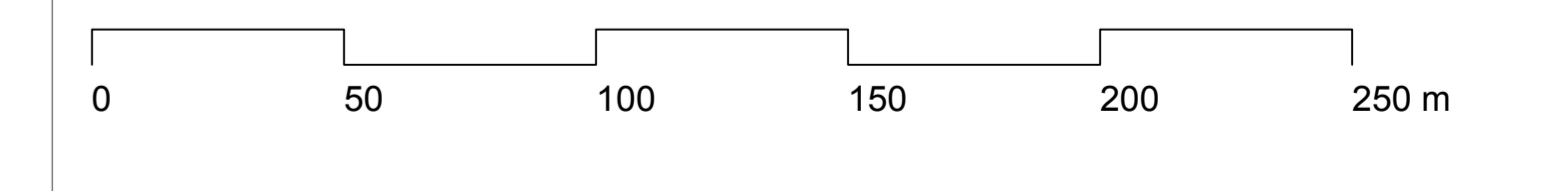
im Auftrag der Stadt Karlsruhe





## NUTZUNGSSTRUKTUR IN ALT-KNIELINGEN

- Dienstleistung im Erdgeschoss**
  - Medizinische Versorgung und Gesundheitswesen
  - Finanzwesen (Bank, Versicherung usw.)
  - Verein oder Organisation
  - Sonstige (Friseur, Fahrschule usw.)
- Gemeinbedarf im Erdgeschoss**
  - Öffentliche bzw. soziale Dienstleistung oder Einrichtung (Kirche, Schule, Kita, Feuerwehr usw.)
- Handel im Erdgeschoss**
  - Lebensmittel
  - Fachhandel
  - Bekleidung
- Gastgewerbe im Erdgeschoss**
  - Speisewirtschaft (Restaurant, Imbiss usw.)
  - Schankwirtschaft (Kneipe, Pub usw.)
  - Beherbergungsbetrieb (Hotel, Pension, Gästezimmer usw.)
- Sonstige Nutzung**
  - Handwerk und Kleingewerbe
  - Wohnen
  - Leerstand im EG
  - Nebengebäude (Schuppen, Scheune, Garage usw.)
- Versorgungsbereiche**
  - Versorgungszentrum am Elsässer Platz
  - Soziokulturelles Zentrum Alt-Knielingen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet**
  -



M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
 Plan 05 | Nutzungsstruktur im Erdgeschoss

Bearbeitung:  
 werk-plan Kaiserslautern  
 Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe

Stand August 2016 Quelle: Fliegengrundlage; Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe





## INNERE UND ÄUSSERE GRÜNSTRUKTUR

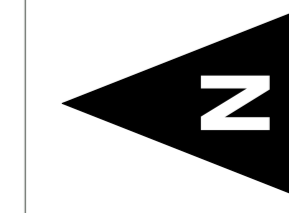
-  Voll- oder teilversiegelte Fläche (Innenhof, Einfahrt, Weg, Platzfläche)
-  Städtische Grün- und Freifläche (Spiel- / Grünanlage, Verkehrsbegleitendes Grün)
-  Angrenzende Grün- und Erholungsfläche außerhalb des Untersuchungsgebiets
-  Private Grün- und Freifläche (Garten, Innenhofbegrünung)
-  Ehemaliges Areal des TV Knielingen
-  Wasserfläche / Brunnen
-  Bestandsbaum (Kartierung Gartenbauamt Karlsruhe)
-  Bestandsbaum (Ergänzung durch Luftbildanalyse)
-  Ausgewiesene Spielfläche
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

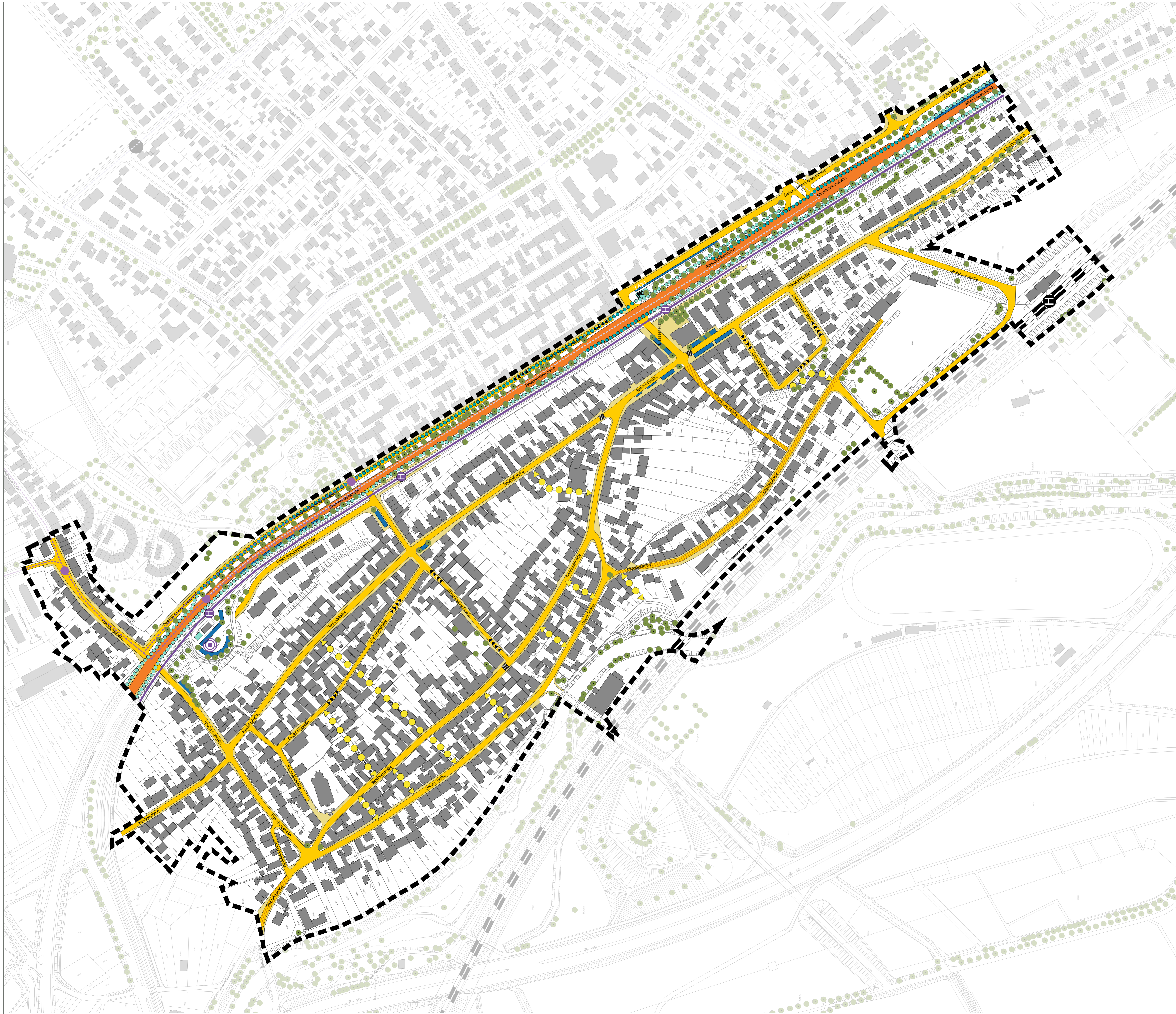


M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 06 | Grün und Freiraum

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe





### ÖFFENTLICHER VERKEHR

- Regionaler Schienenverkehr R51 / S52 mit Bahnhofpunkt
- Straßenbahnlinie S5 / S52 mit Haltestelle
- Buslinie 75 mit Bushaltestelle
- Buslinie 74 mit Bushaltestelle
- Carsharing Station (StadtMobil)

### MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

- Hauptverkehrsstraße (Rheinbrückenstraße), 50er Zone
- Quartiersstraße, 30er Zone
- Anliegerstraße (Litzelastraße, Elsässer Straße)
- Einrichtungsverkehr

### RUHENDER VERKEHR

- Fläche zum Parken (P+R, Parkbucht usw.)

### RADVERKHR

- Radverkehrsführung auf der Straße (Östliche Rheinbrückenstraße), Radfahrstreifen (Rheinbrückenstraße)
- nicht auf der Straße geführte Radverkehrsführung
- Fahrradverleih Station
- Bike+Ride-Anlage, Fahrradabstellanlage

### FUSSVERKHR

- Gehweg, Aufenthaltsbereich
- Gasse, Fuß- und Radwegverbindung
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 50 100 150 200 250 m

M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
 Plan 08 | Mobilität und Erschließung

Bearbeitung:  
 werk-plan Kaiserslautern  
 Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe

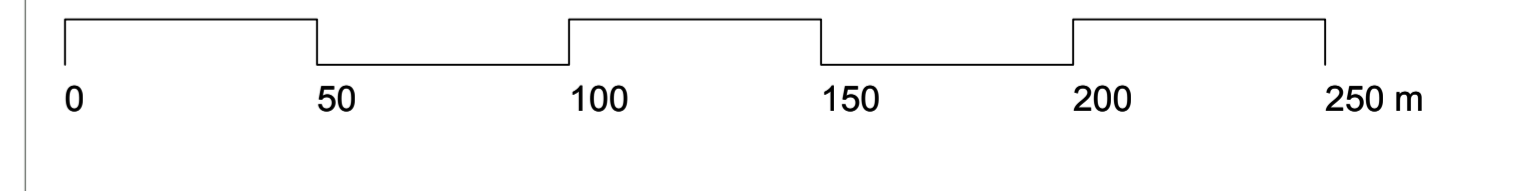
Stand August 2016 Quelle: Pflanzgrundlage: Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe





STÄDTEBAULICHE UND FUNKTIONALE MISSSTÄNDE UND MÄNGEL

- Gebäude mit mittleren / erheblichen Mängeln in der Bausubstanz
- Gebäude ohne / mit leichten Mängeln in der Bausubstanz
- Leerstehendes / teilweise leerstehendes Wohn- oder Geschäftsgebäude
- Ortsbildstörendes Gebäude (aufgrund Kubatur, Größe o. a.)
- Kulturdenkmal nach DSchG
- Hoch verdichteter Bereich mit funktionalen Defiziten, fehlende Wohn- und Aufenthaltsqualität, Belichtung, Besonnung
- Fehlende Raumkante
- Räumliche Zäsur durch Rheinbrückenstraße, Bahntrasse als Barriere zwischen Siedlung und Landschaft
- Eingangssituation zum alten Ortskern von Alt-Knielingen mit Aufwertungsbedarf
- Gestalterische und funktionale Defizite öffentlicher Räume mit mangelhafter Aufenthaltsqualität
- Historische Gasse / Wegeverbindung mit Gestaltungsdefiziten
- Unzureichende städtebauliche Qualität zentraler Plätze, Verlust der Quartiersmitte, eingeschränkte Aufenthaltsfunktion,
- Fehlende Außenflächen für Gastronomie und Handelsnutzung, Defizite in der Nutzung der Erdgeschosszone
- Mangelnde Integration soziokultureller Gemeinschaftseinrichtungen (Gestaltungsdefizite im Umfeld, Bausubstanzmängel)
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
 Plan 08 I Missstände und Mängel: Städtebau und Versorgung

Bearbeitung:  
 werk-plan Kaiserslautern  
 Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe

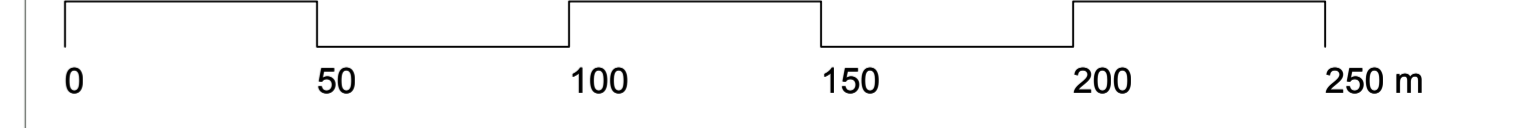
Stand August 2016 Quelle: Pflanzgrundlage: Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe





## MÄNGEL UND MISSSTÄNDE IN DER VERKEHRSTECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

- Straße mit hoher Verkehrsbelastung, Bahnlärm  
Immissionsbelastung angrenzender Wohnbereiche
- Belastung durch gebietsfremden Verkehr
- Straßenraum / öffentlicher Raum mit funktionalen Mängeln  
(Parkdruck, Konflikte, bauliche Mängel)
- Konflikt zwischen motorisierten / nicht motorisierten  
Verkehrsteilnehmenden in Kreuzungsbereichen
- Verbesserungswürdiger Straßenerhaltungszustand
- Eingeschränkter Begegnungsverkehr und Rückstaus  
aufgrund enger Straßenverhältnisse
- Hoher Parkdruck im Straßenraum
- Punktuelle Mängel der Radverkehrsführung entlang der  
Rheinbrückenstraße Richtung Innenstadt und Richtung Wörth
- Keine Barrierefreiheit durch zu schmale Gehwege  
und / oder beidseitiges Gehwegparken
- Schwierige fußläufige Erreichbarkeit durch Trennwirkung der  
Rheinbrückenstraße
- Fehlende Querungstelle
- Wegeverbindungen mit funktionalen Defiziten  
(baulicher Zustand, Barrierefreiheit)
- Gebäudebestand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

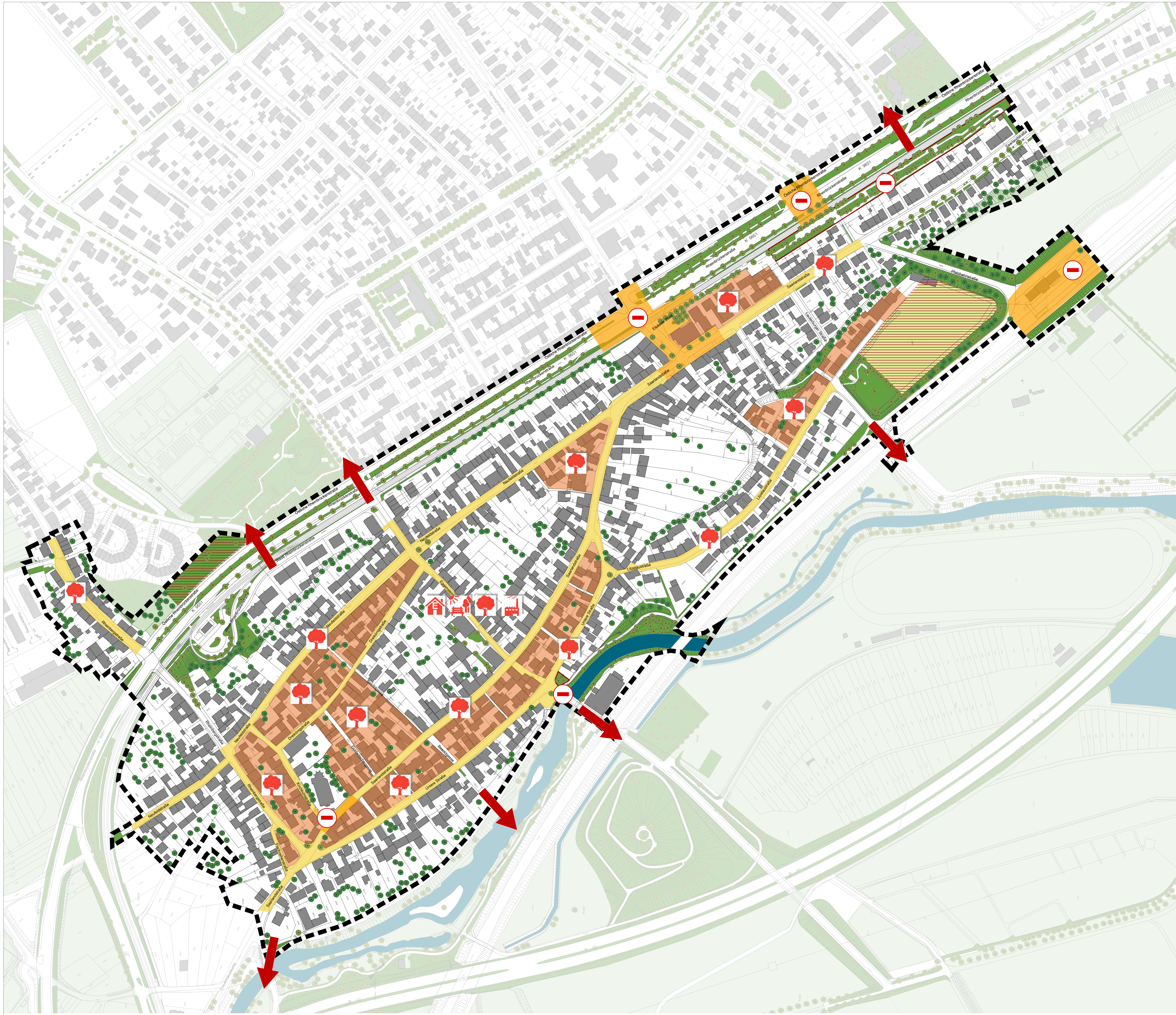


M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 09 | Missstände und Mängel: Mobilität

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe





FREIRAUMPLANERISCHE UND KLIMATISCHE MISSSTÄNDE

- Stark versiegelte Privatbereiche mit geringem oder keinem Grün- und Freiraumanteil (Defizit Belichtung, Belüftung)
- Grünfläche mit Gestaltungsdefiziten
- Mindergenutzte Grünfläche
- Defizit klimaoptimierte Gestaltung (hoher Versiegelungsgrad)
- Fehlende Begrünung im Straßenraum (Beschattung, Filterwirkung, Hitzeschutz)
- Fehlende Grün- und Freiflächen als wohnungsnaher Erholungsraum im Untersuchungsgebiet
- Bereich mit Bedarf an energetischer Gebäudesanierung
- Klimatische Belastungsfaktoren durch Industrie und Verkehr
- Defizit in der Erreichbarkeit angrenzender Grün- und Freiräume
- Städtische Grün- und Freifläche (Spiel-/Grünanlage, verkehrsbegleitendes Grün)
- Ehemaliges Areal des TV Knielingen
- Bestandsbaum (Kartierung Gartenbauamt Karlsruhe)
- Bestandsbaum (Ergänzung durch Luftbildanalyse)
- Gebäudebestand
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet



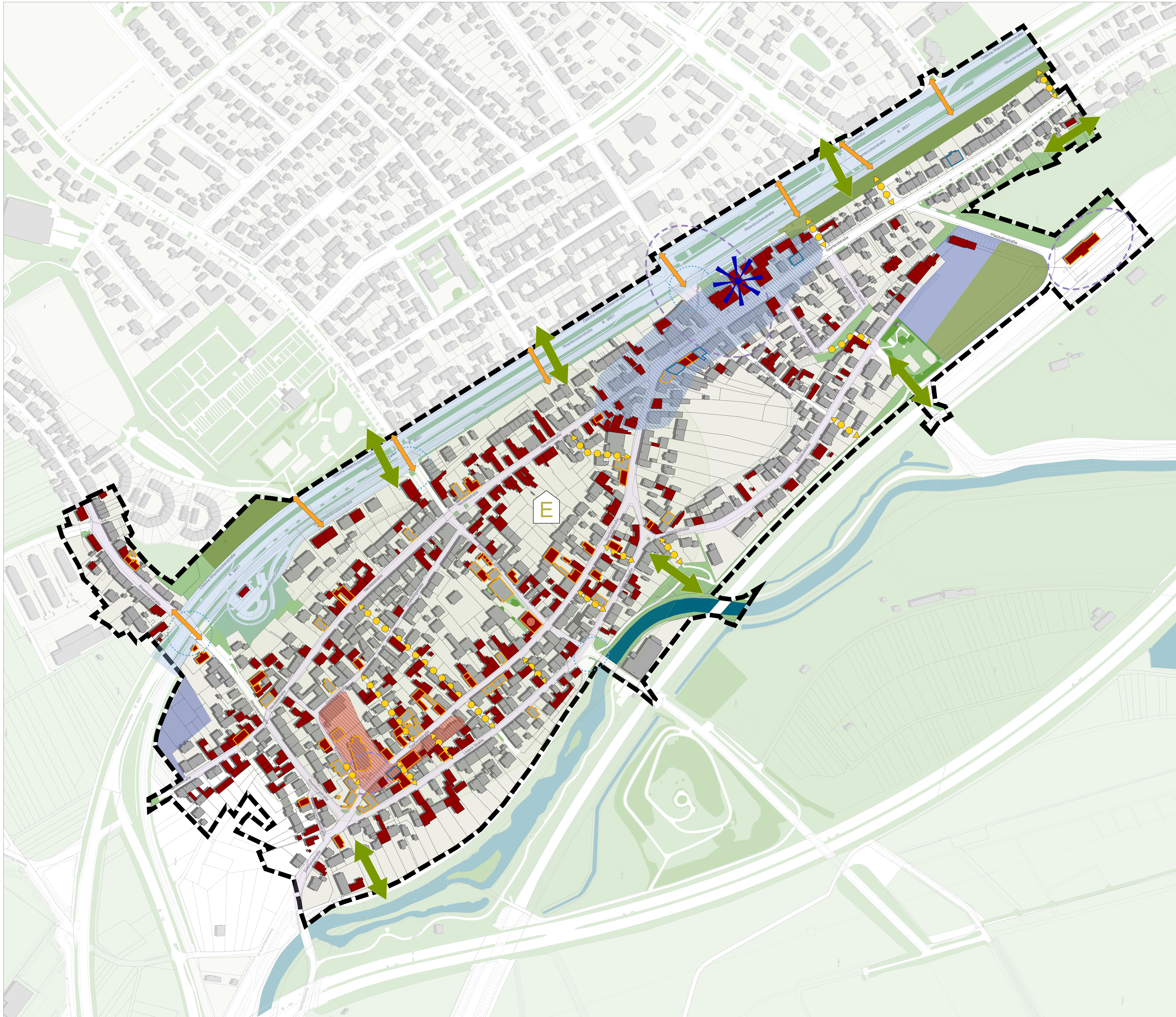
M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
 Plan 10 | Missstände und Mängel: Freiraum und Klima

Bearbeitung:  
 werk-plan Kaiserslautern  
 Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe

Stand August 2016 Quelle: Pflanzgrundlage: Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe, Piktogramme: de.freepik.com





## ENTWICKLUNGSZIELE

### Profilierung der kommunalen Identität

- Aufwertung der Stadtteileingänge
- Umgestaltung der Rheinbrückenstraße
- Aufwertung der zentralen Plätze
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
- Inszenierung Hochhaus am Elsässer Platz als Identifikationsort

### Aktivierung des zentralen Versorgungsbereichs

- Sicherung und Aufwertung des Nahversorgungszentrums
- Aktivierung gewerblicher Leerstände (alternativ auch durch kulturelle Nutzung)
- Stärkung des soziokulturellen Zentrums
- Umbau Begegnungsstätte des Bürgervereins

### Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands

- Ortsbildgerechte, energetische und altersgerechte Gebäudesanierung
- Schaffung von Wohnraum durch Neuordnung und Nachverdichtung

### Verbesserung des Wohnumfelds

- Funktionale und attraktive Umgestaltung der Straßenräume  
Wohnumfeldverträgliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs
- Aufwertung des Gassensystems als Fuß- und Radwegeverbindungen
- Stärkung der räumlichen und funktionalen Quartiersverbindungen
- Entwicklung "grüner Oasen" und Treffpunkte an der Alb und in den Quartieren

### Ökologische Erneuerung

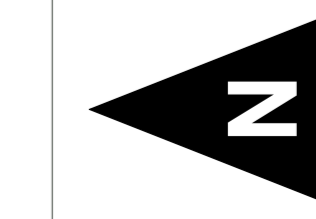
- Reduzierung von Lärm und Abgasen durch Umgestaltung der Rheinbrückenstraße und der Quartiersstraßen (Temporeduzierung)
- Energetische Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und Aktivierung der Naturkreisläufe durch Hofensiegelungen und Dachbegrünungen, Durchgrünung von Straßenräumen
- Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiräume (Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten)
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

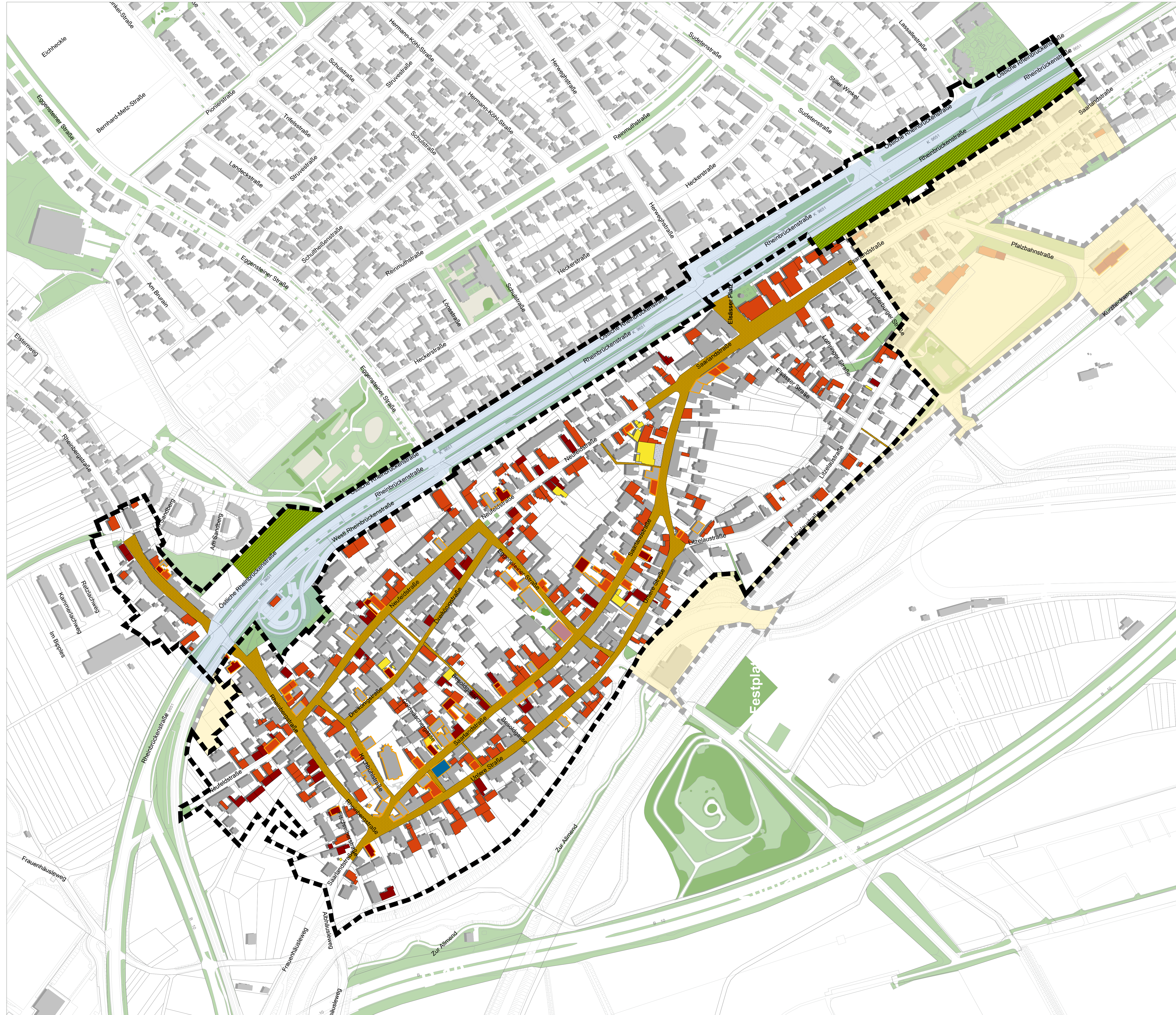


M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 11 | Neuordnungskonzept

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe





## MASSNAHMEN

### Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- Stadtteilverträgliche Umgestaltung der Rheinbrückenstraße
- Umgestaltung des öffentlichen Raums (Straße, Weg, Platzfläche)
- Umgestaltung des öffentlichen Grün- und Freiraums

### Grundstücks- und gebäudebezogene Maßnahmen

- Einfache private Gebäudeerneuerung
- Durchgreifende private Gebäudeerneuerung
- Ordnungsmaßnahme (Gebäudeabbruch)
- Abbruch Feuerwehrgebäude / Neuordnung
- Umbau Begegnungsstätte des Bürgervers zu einem Schülerhort
- Aufwertung denkmalgeschützter Kinder- und Jugendtreff

### Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

- Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet  
Teil I - Ortskern: 28,1 ha  
Teil II - Rheinbrückenstraße: 7,6 ha
- Gegenüber Abgrenzung des Untersuchungsgebiets  
herausfallende Teilfläche: 7,9 ha

### Nachrichtliche Übernahme

- Kulturdenkmal gemäß §§ 2 / 28 DSchG / erhaltenswertes Gebäude

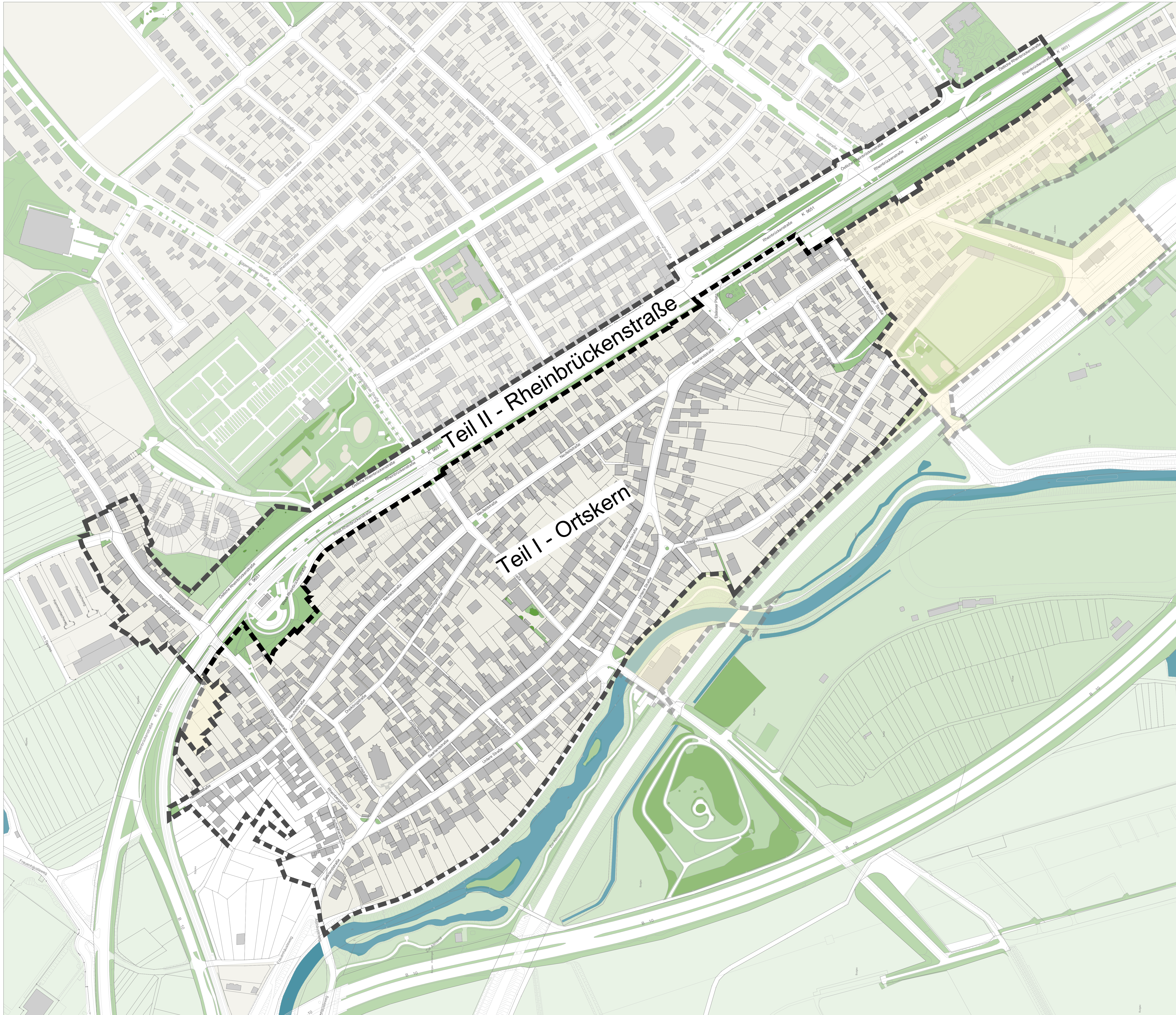


M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 12 I Maßnahmenkonzept

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

im Auftrag der Stadt Karlsruhe





- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet  
Teil I - Ortskern: **28,1 ha**  
Teil II - Rheinbrückenstraße **7,6 ha**
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet der Vorbereitende Untersuchungen: **43,6 ha**
- Gegenüber Abgrenzung des Untersuchungsgebiets herausfallende Teilfläche : **7,9 ha**



M. 1:1.500 **Vorbereitende Untersuchungen Alt-Knielingen**  
Plan 13 I Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Bearbeitung:  
werk-plan Kaiserslautern  
Architekten Stadtplaner Ingenieure

