

Bebauungsplan „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“ Karlsruhe – Innenstadt-West

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
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, Artenschutz	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
3.5	Belastungen	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Erschließung	8
4.4	Gestaltung	8
4.5	Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz	9
4.5.1	Grünplanung, Pflanzungen	9
4.5.2	Eingriff in Natur und Landschaft	9
4.5.3	Maßnahmen für den Artenschutz	9
4.6	Belastungen (Schallimmissionen)	9
5.	Umweltbericht	10
6.	Sozialverträglichkeit / Sozialplan	10
6.1	Sozialverträglichkeit der Planung	10
6.2	Sozialplan	10
7.	Statistik	10
7.1	Flächenbilanz	10
7.2	Bodenversiegelung	10
8.	Bodenordnung	10
9.	Kosten (überschlägig)	10
B.	Hinweise	12
1.	Versorgung und Entsorgung	12
2.	Entwässerung	12
3.	Niederschlagswasser	12
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	13
5.	Baumschutz	13
6.	Altlasten	13
7.	Erdaushub / Auffüllungen	13
8.	Private Leitungen	14
9.	Barrierefreies Bauen	14
10.	Erneuerbare Energien	14

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Der Gemeinderat hat mit der Festlegung der Sanierungsgebiete „Innenstadt West“ am 27.04.2004 und „SEP-City-West“ am 09.05.2006 beschlossen, der Bevölkerungsfluktuation in der westlichen Innenstadt entgegenzuwirken, den Wohnanteil auch von Familien zu steigern und die westliche Innenstadt als attraktiven Standort für Einzelhandel, Gewerbe, Freizeit und Wohnen weiter zu entwickeln. Aufgrund des hohen Anteils an Einzelhandel gilt es als vordringliches Ziel, die Wohnnutzung in zentraler Lage zu stärken und ein Nebeneinander von Innenstadtfunktionen und Wohnnutzung zu ermöglichen und damit die Aufenthaltsqualität der Gebiete zu verbessern.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985 setzt Kerngebiet mit der Abweichung allgemeiner Zulässigkeit von Wohnungen in Vordergebäuden fest. In Rückgebäuden sind Wohnungen unzulässig. Für diese Abweichung waren seinerzeit städtebauliche Gründe gegeben. Die häufig in Hinterhofbebauungen herrschende Beengtheit mit schlechten Licht- und Luftverhältnissen war für eine Wohnnutzung ungeeignet.

Die baulichen Strukturen in den rückwärtigen Bereichen sind jedoch heterogen, werden verändert und angepasst, so dass sie heute die an das Wohnen gestellten Ansprüche erfüllen können. Hier kann neuer interessanter Wohnraum in zentraler Lage entstehen, der zur Belebung der westlichen Innenstadt beiträgt und damit dem Sanierungsziel folgt. Zwischenzeitlich wurden bereits verschiedene Wohnprojekte mit der dafür notwendigen Befreiung vom gültigen Bebauungsplan umgesetzt.

Um die Innenstadt als Wohnstandort darüber hinaus attraktiv zu gestalten, gilt es, die Innenstadtfunktionen verträglich mit dem Wohnen zu verknüpfen. Insbesondere in der westlichen Kaiserstraße ist jedoch die Tendenz erkennbar, dass sich Bordelle oder bordellartige Betriebe dort ansiedeln. Eine Häufung dieser Betriebe birgt die Gefahr, dass das Gebiet als Wohnstandort abgelehnt wird oder weitere seriöse Nutzungen verdrängt werden.

Nach dem ebenfalls in weiten Teilen des Plangebietes gültigen Bebauungsplan Nr. 660 „Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten 1. Teilabschnitt“ vom 20.12.1991 sind Vergnügungsstätten zwar unzulässig mit Ausnahmen von Änderungen, Erweiterung und baulichen Erneuerungen von baurechtlich bereits genehmigten Vergnügungsstätten. Bordelle oder bordellartige Betriebe werden damit aber nicht erfasst.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine stärkere Entwicklung der westlichen Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort geschaffen werden. Er soll im Kerngebiet die Wohnnutzung in Rückgebäuden eröffnen. Ein weiteres Ziel ist es, der möglichen Entwicklung eines „Rot-Licht“-Viertels vorzugreifen und zu verhindern, dass sich die derzeitige Tendenz fortsetzt, damit das Gebiet als möglicher Wohnstandort nicht gefährdet wird.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan steht in weiten Teilen in Übereinstimmung mit dem gültigen Flächennutzungsplan, der für das Gebiet gemischte Baufläche vorsieht. Lediglich im nördlichen Randbereich ist Besonderes Wohngebiet dargestellt. Dort befinden sich jedoch überwiegend kerngebietstypische Nutzungen. Daher soll der Flächennutzungsplan an dieser Stelle im Rahmen einer Einzeländerung entsprechend angepasst werden.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Nutzungsarten festlegt. Des Weiteren gilt der Bebauungsplan Nr. 660 „Innerer Stadtbereich Vergnügungsstätten 1. Teilabschnitt“ vom 20.12.1991.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung im Sinne des § 13 BauGB, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10,31 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 Plangebiet ist überwiegend bebaut.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Im Bebauungsplan „Nutzungsartfestsetzung“ ist das Gebiet als Kerngebiet festgesetzt. Kerngebietstypische Nutzungen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisebetriebe sowie Vergnügungsstätten sind jedoch unterschiedlich stark in dem Gebiet verteilt.

Entlang der Kaiserstraße und der Karlstraße gibt es fast ausschließlich kerngebietstypische Nutzungen. Die Kaiserstraße mit dem dahinter liegenden Hirschhof und Karlshof weisen dabei noch einen vermehrten Anteil an Schank- und Speisebetrieben sowie Vergnügungsstätten auf. Wenige Wohnnutzungen sind im westlichen Teil der Kaiserstraße vorhanden.

In der Douglas-, Wald- und Amalienstraße herrschen ebenfalls kerngebietstypische Nutzungen vor. Häufig befinden sich diese in der Erdgeschosszone oder den ersten Geschossen. In den oberen Geschossen gibt es überwiegend Büros, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen.

Die Sophien-, Hirsch-, Leopold-, Akademie- und Stephaniestraße haben neben einigen kerngebietstypischen Nutzungen auch öffentliche Einrichtungen

(Fichtegymnasium, Leopoldschule). Insgesamt dominiert hier die Wohnnutzung, die Richtung Westen prägnant zunimmt.

Die Bauform des Gebietes ist die mehrgeschossige, geschlossene Blockrandbebauung mit stark verdichteten Innenbereichen. In diesen finden sich häufig gewerbliche Betriebe und Nebennutzungen wie Garagengebäude. Sowohl der Hirschhof als auch der Karlshof dienen der Anlieferung.

Gerade in den Bereichen, die heute schon einen hohen Anteil an Wohnnutzung aufweisen, sind in den rückwärtigen Gebäuden bereits viele Wohnungen vorhanden. Diese sind im Falle einer Umnutzung oder eines Neubaus über Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan erteilt worden. Dabei wurden die an eine Wohnnutzung gestellten Anforderungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen erfüllt.

Die Bebauung des Gebietes ist zu unterschiedlichen Zeiten entstanden und daher sehr heterogen. Sie reicht von Gründerzeitgebäuden über Nachkriegsbauten bis hin zu Neubauten jüngerer Zeit. Im Planungsgebiet sind derzeit 43 Gebäude als Denkmäler nach § 2 Denkmalschutzgesetz (DschG) ausgewiesen. Eine Häufung dieser Ausweisung ist in der westlichen Amalienstraße (15 Gebäude) anzutreffen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser.

Das Gebiet ist über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Entlang der Karlstraße und der Kaiserstraße verläuft darüber hinaus eine Straßenbahntrasse, die verschiedene städtische Linien aufnimmt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Gebiet vorhandenen Grundstücke sind überwiegend in privatem Eigentum. Ausgenommen hiervon sind die Schulgebäude und einzelne weitere Grundstücke, die dem Land Baden-Württemberg gehören. Die Verkehrsflächen und die zu den Schulgebäuden gehörenden Außenflächen besitzt die Stadt Karlsruhe.

3.5 Belastungen

Die Belastungen durch Lärm, Luft und Klima entsprechen der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Form der Bebauung und Nutzungen. In der Kaiserstraße und der Karlstraße gibt es zusätzliche Lärmbelastung durch die Straßenbahn/Stadtbahn.

Für den Planbereich sind beim Umwelt- und Arbeitsschutz mehrere Flächen als Altlasten, Altlastverdachtsflächen und schädliche Bodenveränderungen erfasst. Bei Baumaßnahmen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich

4. Planungskonzept

Die Innenstadt soll sowohl als Standort für Einzelhandel, Gewerbe und Freizeit als auch für das Wohnen attraktiv gestaltet werden. Daher gilt es einerseits, eine zentrumstypische Nutzungsvielfalt zu gewährleisten und andererseits, die Voraussetzungen für interessanten Wohnraum und ein gutes Wohnumfeld zu schaffen. Dabei soll das Wohnen im Kerngebiet letztendlich nur dort zulässig

sein, wo keine zu stark beeinträchtigenden Einflüsse durch das vorhandene Gewerbe zu erwarten sind.

Damit die Innenstadt ihre Nutzungsvielfalt behält und auch als Wohnumfeld akzeptiert wird, muss Attraktivitätsverlusten entgegengewirkt werden. Darüber hinaus ist das Umfeld von öffentlichen und privaten Bereichen (z.B. Schulen), die häufig von Kindern und Jugendlichen aufgesucht werden, zu schützen. Auch bauhistorische Bereiche sind aus städtebaulicher Sicht besonders schützenswert, da sie das Erscheinungsbild der Stadt mit prägen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht für das Gebiet die Nutzungsart „Kerngebiet“ vor, welches in zwei Bereiche gegliedert ist. Zum einen ist das der Bereich, in welchem die für die Innenstadt wichtige Nutzungsvielfalt sicherzustellen und die Weiterentwicklung des Hauptgeschäftszentrums zu ermöglichen ist (Kerngebiet 1). Zum anderen der Bereich, in welchem das Wohnen gefördert und der Ausbau von attraktivem Wohnraum ermöglicht werden soll, und zwar mit Rücksicht auf die dort bestehende Mitprägung des Kerngebietes durch Wohnnutzungen (Kerngebiet 2). Dort wird Wohnen in den rückwärtigen Gebäuden, entgegen der früher geltenden Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 614, in Teilbereichen allgemein erlaubt. Gerade in Rückgebäuden kann im Vergleich zur Straßenbebauung eine höhere Wohnruhe und damit eine bessere Wohnqualität geschaffen werden. Wohnnutzungen in Vordergebäuden sollen hingegen weiterhin erst ab dem 1. Obergeschoss zugelassen werden, um eine attraktive Erdgeschosszone mit kerngebietstypischen Nutzungen zu gewährleisten. Diese Nutzungsartfestsetzung soll für den Bereich Sophien-/Leopold-/Amalien-/Karlstraße gelten, da hier bereits die Wohnnutzung vorherrscht, die sich dann in den südlich und westlich anschließenden Mischgebieten noch stärker ausweitet. Auch die Bebauung an der westlichen Karlstraße wird hierzu gezählt. Die Nutzungsstruktur dieses Straßenabschnittes mit seinen kleineren Boutiquen oder einer Appartementvermietung zeigt bereits Entwicklungsansätze, die eine stärkere Wohnnutzung erlauben könnte.

In dem Bereich der Amalien-/Leopold-/Stephanien-/Hirsch-/Akademie-/Douglasstraße wird Wohnen in Rückgebäuden und Vordergebäuden ab dem 1. Obergeschoss nur ausnahmsweise zulässig sein, da gerade die Baublöcke an der Kaiserstraße von kerngebietstypischen Nutzungen geprägt sind und zum Haupteinkaufszentrum Karlsruhes zählen. Die zukünftige Haltestelle in der westlichen Kaiserstraße wird darüber hinaus zu einer höheren Fußgängerfrequenz führen und diese Bereiche attraktiver für Einzelhandelsnutzungen werden lassen. Bereits heute zeigt auch die Tiefenentwicklung vieler Gebäude an der Kaiserstraße, der Douglasstraße oder auch der nördlichen Hirschstraße, dass hier kerngebietstypisch große Einzelhandels- oder Dienstleistungsflächen benötigt werden. Diese großflächig massivere Bebauung des Blockinneren beeinflusst damit auch die Qualität einer möglichen Wohnnutzung. Daher soll die Wohnnutzung in diesen Baublöcken zukünftig eine untergeordnete Rolle spielen. Die Trennung zwischen Kerngebiet 1 und Kerngebiet 2 findet daher auch in der Amalienstraße statt, deren südlich angrenzende Bereiche deutlich kleinteiliger strukturiert sind als die nördlich an die Amalienstraße angrenzenden Grundstücke.

Die derzeit erneut und vermehrt zu beobachtende Tendenz der Ansiedlung von Vergnügungsstätten, vorwiegend mit sexuell betonten oder der Spiellust dienenden Angeboten kann zur Verdrängung anderer Nutzungen und der bisher ausgewogenen Angebotsstruktur führen. Es sind daher auch in dem von dieser Planung erfassten Gebiet rückläufige Aufenthalts- und Umfeldqualitäten zu beobachten. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird negativ beeinträchtigt, was wiederum Folgen für den Handel und das Wohnen in der Innenstadt hat. Um dieser Gefahr des „Trading-Down-Effekts“ entgegenzuwirken, ist an bisherigen Regelungen festzuhalten, die bereits der bestehende Bebauungsplan Nr. 660 zu Vergnügungsstätten im inneren Stadtbereich beinhaltet. Insofern kann auf dessen ausführliche Begründung, die aktuell unverändert Bedeutung hat, verwiesen werden. Diese bisherigen, speziell für Vergnügungsstätten geltenden Regelungen können und konnten jedoch auf Bordelle, soweit solche eine von Vergnügungsstätten unterscheidbare, andersartige Ausprägung besitzen und somit lediglich als sonstige, allgemein zulässige Gewerbebetriebe zu qualifizieren waren, nicht angewendet werden. Es gilt daher, das darin zum Ausdruck kommende örtliche Planungskonzept für die Entwicklung auch auf Bordelle anzuwenden bzw. fortzuführen.

Die bisher gültigen entsprechende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 660 werden daher unverändert übernommen und nunmehr Bordelle, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen, in ihrer Zulässigkeit ebenfalls den für Vergnügungsstätten geltenden Einschränkungen zu unterwerfen.

So besitzen auch Bordelle, die bezogen auf ihre Eigentümlichkeiten 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 zu rechtfertigen vermag. Selbst wenn sie sich damit je nach individueller Ausprägung auch nicht so 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 in einem Kerngebiet in vergleichbarer Weise wie bei Vergnügungsstätten die Gefahr, dass dessen Image und damit dessen städtebauliche Qualität, die wiederum Einfluss auf das Ansiedlungsverhalten und ausgewogene Nutzungsstruktur hat, negativ betroffen wird. Mithin können die damit zu besorgenden Auswirkungen 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, die nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätte fallen, führt zudem zu keiner Abkehr von den Grundzügen der bisher für das gesamte Plangebiet geltenden Kerngebietsausweisungen. Bordelle sind jedenfalls keine Einrichtungen, die etwa in Abhängigkeit von ihrer Größe oder ihres Einzugsbereichs nur in einem Kerngebiet zulässig wären und insofern mit den Wesensgehalt eines Kerngebiets ausmachen.

Tankstellen sollen in dem Gebiet aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen (zusätzliches Verkehrsaufkommen, Lärm- und Geruchsbelastigung) weder allgemein zulässig noch als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes sein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist vollständig bebaut, daher besteht kein Erfordernis, ein Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Es gilt § 34 BauGB.

4.3. Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, sofern möglich, zur Versickerung gebracht werden.

4.4 Gestaltung

Die vorhandene Gestaltung der Bebauung ist in dem Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Entstehungszeiträume heterogen. Neu- und Umbauten sollen sich auch zukünftig in die vorhandene Umgebung nach § 34 BauGB einfügen.

Da in dem Gebiet gerade die Wohnnutzung gefördert werden soll, ist hier die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Mögliche Störquellen, wie blinkende, grelle Leuchtwerbung oder stark reflektierende Fassadenfarben sollen daher untersagt und dadurch u. a. auch für ein gutes Wohnklima gesorgt werden. Ein attraktives Einkaufen und Arbeiten sind damit ebenfalls verbunden.

Nebenanlagen

Damit das Gebiet einen positiven äußeren Eindruck vermitteln kann, ist es notwendig, ein gepflegtes und geordnetes straßenseitiges Erscheinungsbild zu schaffen. Daher soll auch der gestalterische Umgang mit Abfallbehälterstandorten, die von Straßen und Wegen aus sichtbar sind, geregelt werden.

Fassaden

Ziel ist es, eine hohe Aufenthaltsqualität in dem Gebiet sicherzustellen und daher für ein freundliches und für die allgemeine Wahrnehmung angenehmes Erscheinungsbild zu sorgen. Dominierende, intensive Leuchtfarben sind aus diesem Grund bei der Fassadengestaltung zu vermeiden.

Um gerade auch in den Innenbereichen für ein angenehmes Wohnklima zu sorgen, sollen hofseitige Fassaden begrünt werden.

Werbeanlagen

Damit das Kerngebiet auch als ein attraktiver Arbeits- und Aufenthaltsort wahrgenommen wird, soll ein möglichst optisch ruhiger Charakter des Straßenraums geschaffen werden. Die Werbung darf nicht zum dominierenden Element im Straßenraum werden, hinter der die Architektur, insbesondere die schützenswerten Fassaden, zurücktritt. Gerade in der Kaiserstraße und der Karlstraße zeigt sich jedoch eine gegenteilige Entwicklung.

Die Kaiserstraße wird mit der Umsetzung der Kombi-Lösung eine neue Freiraumgestaltung erhalten und damit eine Aufwertung erfahren. In der westli-

chen Kaiserstraße wird darüber hinaus eine Haltestelle eingerichtet, die mehr Publikumsverkehr in diesen Bereich zieht, was zu einer vermehrten und ausgewogenen Einzelhandelsnutzung führen kann. Der zukünftige Gesamteindruck der Kaiserstraße hängt jedoch nicht allein von diesen Maßnahmen ab. Auch die Ausformung der Werbung soll wesentlich zu einem hochwertigen Erscheinungsbild der Haupteinkaufsstraße und der anderen Straßenabschnitte des Gebietes beitragen. Dazu ist es notwendig, Werbeanlagen in ihrer Größe und sonstigen Ausgestaltung in gewissem Maße zu beschränken. Insbesondere Unruhefaktoren, wie bewegte Lichtwerbung, sind daher unzulässig.

4.5 Grünordnung / Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen / Artenschutz

4.5.1 Grünplanung, Pflanzungen

Die vorhandene, dichte Bebauung der Innenstadt führt insbesondere in den Sommermonaten dort zu einer stärkeren Erwärmung und hat somit auch Auswirkungen auf das dortige Klima. Um diesem Umstand entgegen zu wirken sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bei zukünftigen Neubauten extensiv zu begrünen.

4.5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Aufgrund der Vornutzung im Plangebiet findet kein Eingriff im Sinne der Eingriffsdefinition nach BauGB statt.

4.5.3 Maßnahmen für den Artenschutz

Das Gebiet ist bebaut. Schädliche Eingriffe in besonders oder streng geschützte Tierpopulationen sind nach fachlicher Einschätzung nicht anzunehmen. Auf eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung kann deshalb verzichtet werden.

4.6 Belastungen (Schallimmissionen)

Das Planungsgebiet ist durch Straßenverkehrslärm und abschnittsweise durch Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastet. Die Gebäudelärmkartierung der Stadt Karlsruhe, auf Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, ordnet das Planungsgebiet folgenden Belastungsbereichen, tags, zu:

Kaiserplatz	70 - 75 dB(A)
Amalienstraße	65 - 70 dB(A)
Kaiserstraße	65 - 70 dB(A)
Stephanienstraße	65 - 70 dB(A)
Leopold-, Sophienstraße	55 - 60 dB(A)

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in innerstädtischen Bereichen aufgrund mehrgeschossiger Gebäude und beengten räumlichen Situationen allgemein ausscheiden, werden geeignete Schutzmaßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) erforderlich. Die bestehende Gemengelage aus nicht störendem Gewerbe und Wohnen erfordert bereits heute gegenseitige Rücksichtnahme. Heranrückendes Gewerbe oder Wohnen hat dafür zu sorgen, dass zulässige immissionsrichtwerte eingehalten bzw. zum Wohnen erforderliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Nutzungsarten und einige wenige gestalterische Regelungen im Detail festsetzt. Er wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Eine förmliche Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen. Dabei bleibt anzumerken, dass ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft aufgrund der Vornutzung nicht stattfindet. Der Versiegelungsgrad ändert sich nicht. Andere Umweltbelange, denen die Planung gegebenenfalls noch nachzugehen hätte, sind bei dieser Planung nicht betroffen.

6. Sozialverträglichkeit / Sozialplan

6.1 Sozialverträglichkeit der Planung

Bei der Planung wurden im Hinblick auf Sozialverträglichkeit insbesondere die nachfolgend erörterten Aspekte berücksichtigt:

Vermehrtes Ansiedeln von Wohnnutzung in der Innenstadt.

Reduzierung von Wohnumfeldunverträglichen Nutzungen.

6.2 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.

7. Statistik

7.1 Flächenbilanz

Kerngebiet 1	ca.	1,34 ha	13,00%
Kerngebiet 2	ca.	7,16 ha	69,45%
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1,81 ha	17,56%
Gesamt	ca.	10,31 ha	100,00%

7.2 Bodenversiegelung¹

Das Planungsgebiet ist bebaut, weitere Bodenversiegelungen orientieren sich an dem heutigen Zustand.

8. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren gemäß Baugesetzbuch erforderlich.

9. Kosten (überschlägig)

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

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.

Karlsruhe, 20.01.2012
Fassung vom 12.06.2012
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringle

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.

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. Tieferliegende 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

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung erfolgt über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem erfolgen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde hergestellt werden (Konkretes siehe Begründung und örtliche Bauvorschriften).

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Bei Errichtung bzw. baulicher Veränderung von Wasserversorgungsanlagen sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 sowie Artikel 1 Infektionsschutzgesetz, § 37 Abs. 1 unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Der Betrieb von Zisternen muss beim Gesundheitsamt angezeigt werden. Um eine Verkeimung des öffentlichen Trinkwasserleitungssystems durch Niederschlagswasser auszuschließen, darf keine Verbindung zwischen dem gesammelten Niederschlagswasser und dem Trinkwasserleitungssystem von Gebäuden bestehen.

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 (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 26 – Denkmalpflege, 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 Regierungspräsidium 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, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76131 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).

10. 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.