

Bebauungsplan „Marktplatz Nordseite“ Karlsruhe - Innenstadt

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
4.	Planung	5
4.1	Stadtbaugeschichtliche Vorbemerkungen	5
4.2	Notwendigkeit der Planung	6
4.3	Planungskonzept	7
4.4	Art der baulichen Nutzung	8
4.5	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.6	Bauweise	9
4.7	Erschließung.....	9
4.7.1	ÖPNV	9
4.7.2	Motorisierter Individualverkehr.....	9
4.7.3	Ruhender Verkehr	10
4.7.4	Geh- und Radwege.....	10
4.7.5	Ver- und Entsorgung.....	10
4.8	Gestaltung	10
5.	Umweltbericht	11
6.	Bodenversiegelung	12
7.	Bodenordnung	12
8.	Kosten	12
B.	Hinweise	13
1.	Versorgung und Entsorgung	13
2.	Entwässerung	13
3.	Denkmalschutz	13
4.	Altlasten	14
5.	Stadtbahntunnel Kaiserstraße	14
6.	Barrierefreies Bauen.....	14
7.	Fassadengestaltung	14

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit

Die heutige Bebauung auf der Nordseite der Kaiserstraße hat sich erst seit Beginn/Mitte der 1950er Jahre nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien entwickelt. Die Gestaltung weicht in Teilen stark von den Festsetzungen des dort gültigen Bebauungsplans Nr. 277 ab. Sie genügt zwischenzeitlich nicht mehr den Anforderungen, die im Interesse einer städtebaulich erwünschten, dynamischen Weiterentwicklung der Karlsruher Innenstadt in diesem zentralen Bereich an räumliche Verhältnisse und Bausubstanz zu stellen sind.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige Neubebauung an der Marktplatznordseite schaffen. Diese soll dem Standort angemessene Nutzungsmöglichkeiten und eine ebensolche architektonische Qualität besitzen. Sie soll Handel und Gastronomie im EG, UG und 1. OG – ggf. auch darüber – sowie Büros/Praxen etc. in heutigen Anforderungen entsprechenden Gebäuden ermöglichen. Innerstädtisches Wohnen soll ebenfalls möglich sein. Insgesamt soll die Nutzung, besonders auch der Blockinnenbereiche, intensiviert werden. Dem Ort soll auch äußerlich die Bedeutung gegeben werden, die ihm im Stadtgefüge zukommt.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 277 „Kaiserstraße“ v. 24.02.1951 setzt für die beiden Blöcke östlich und westlich der Karl-Friedrich-Straße, zwischen Kaiserstraße und Zirkel, entlang der Kaiserstraße und der Lammstraße eine viergeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 14,30 m zur Kaiserstraße hin fest. Zu den übrigen Straßen ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die Tiefe der Blockrandbebauung ist mit 12 m festgesetzt. Der Blockinnenraum darf teilweise eingeschossig überbaut werden. Bestimmungen über die Arkaden und die Dachform sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Für den östlichen Block gilt darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 661. Dieser schließt Vergnügungsstätten aus. Diese Festsetzung wird für den gesamten Geltungsbereich übernommen.

Diese Bebauungspläne werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ersetzt und damit aufgehoben.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,81 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Innenstadt.

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

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

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.

Der max. bisher beobachtete Grundwasserspiegel beträgt NN. + 110,70 m .

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Das Gebiet ist durch Handel, Verwaltung, teilweise auch Wohnen geprägt. Es ist überwiegend mit viergeschossigen Gebäuden mit Staffeldachgeschoss bebaut und vollständig erschlossen.

Die Fassaden an der Kaiserstraße (Nrn. 66-80a) und an der Karl-Friedrich-Straße sind Teil der Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG „Via Triumphalis“. Sie liegen auch innerhalb des Bereiches, in dem der Umgebungsschutz für die Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§12 DSchG) „Pyramide“ und „Schloss“, ggf. auch „Stadtkirche“ und „Rathaus“ gilt.

Darüber hinaus ist die Gebäudegruppe Kaiserstraße 74 / Karl-Friedrich-Straße 1-3 / Zirkel 21 (ehem. Volksbank) Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Für diese Gebäude werden auch Urheberrechte geltend gemacht. Die Planung geht von einer Beseitigung der Gebäude aus, womit das Urheberrecht erlischt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl der Grundstücke ist im Besitz einer größeren Anzahl von Einzel-eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften. Die Flurstücke Nrn. 146 – 149, 137, sowie teilweise 145 sind aus dem Besitz der Volksbank an die Firma Newport (Hamburg) übergegangen.

3.5 Belastungen

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

Im Plangebiet sind die Grundstücke Kaiserstr. 80 (Flst.-Nr. 155) und Kaiserstr. 72 (Flst.-Nr. 146) beim Umwelt- und Arbeitsschutz erfasst.

Auf dem Grundstück Kaiserstr. 80 war zwischen 1914 und 1965 die „Chemische Fabrik Lindner“ ansässig, die chemische Präparate und Medizin herstellte. Das Grundstück Kaiserstr. 72 ist unter der Bezeichnung „Chemisches Laboratorium Nitsche“ erfasst. Zwischen 1934 und 1982 wurden auf dem Gelände Arzneimittel und Chemikalien gelagert. Beide Grundstücke schieden auf

Grund der geringen Altlastenrelevanz aus der aktiven Bearbeitung aus und wurden archiviert.

Im gesamten Bereich des Plangebietes kann das Vorhandensein von anthropogenen Auffüllungen nicht ausgeschlossen werden.

4. Planung

4.1 Stadtbaugeschichtliche Vorbemerkungen

Die Nordseite des Karlsruher Marktplatzes fand erst in den 1950er Jahren eine bauliche Homogenität in Form der einheitlichen Geschossigkeit, der Skelettbauweise, Kolonnaden und der Flachdächer. Von der Stadtgründung bis zu den Zerstörungen während des 2. Weltkriegs gab es keine einheitliche Bebauung nach einem vorgegebenen städtebaulichen Muster. Zeitgenössische Bilder wie das Panorama aus den 1820er Jahren oder Fotografien Anfang des 20. Jahrhunderts zeigen das Nebeneinander unterschiedlich hoher Gebäude. Die Einheitlichkeit des Stadtbildes als nördlicher Abschluss des Marktplatzes konnte nach 1950 erreicht werden, da die Gebäude fast alle zerstört waren und die Stadt einen Bebauungsplan aufstellte, der dieses Ziel der Symmetrie und Homogenität anstrebte: Gebäudehöhen von vier Geschossen, Lochfassaden, Arkaden und Satteldach. Die Umsetzung erfolgte jedoch abweichend vom B-Plan. Widerstände der Grundstückseigentümer führten zu Veränderungen in der Geschossigkeit, Dachform und in der Erdgeschosszone. Die Skelettbauweise war eine damals aktuelle Bautechnik. Mit der Realisierung der Nordseite in dieser Form wurde damit ein bewusster Bruch zur architektonischen Vergangenheit vollzogen.

Friedrich Weinbrenner als städtebaulicher Gestalter des Marktplatzes auf der Grundlage des barocken Stadtgrundrisses sah die Nordseite des Marktplatzes nachweislich als Teil der Platzanlage an: Er strebte die einheitliche Geschossigkeit der gesamten Randbebauung an. Die einheitliche Gestaltung gelang jedoch Anfang des 19. Jahrhunderts - am Ende des Spätabolutismus - nicht. Erst die Aneignung der Modellentwürfe Weinbrenners beim Wiederaufbau der West- und Ostfassaden (Technisches Rathaus und Kaufhaus Schöpf) führten zum heute erlebbaren Gleichmaß. Trotz der fehlenden Symmetrien war der Karlsruher Marktplatz als Teil der Platzfolge vom Schlossplatz bis zum Ettlinger Tor ein über die Stadt hinaus bekanntes und oft zitiertes Beispiel für den klassizistischen Städtebau.

Das Streben nach einheitlichen Abschlüssen des Marktplatzes im Norden und im Süden zeigte sich immer wieder, so z.B. im Vorschlag des Karlsruher Architekten Heinrich Sexauer Anfang des 20. Jahrhunderts, dem Entwurf von Rob Krier 1979 und in den Ergebnissen der Mehrfachbeauftragung Kaiserstraße von 1991. Allen Vorschlägen ist die Symmetrie und die Betonung der Eckgebäude an der Karl-Friedrich-Straße gemeinsam.

Anlässlich einer Anregung für eine Neubebauung in Anlehnung an die klassizistische Bebauung legte das Stadtplanungsamt 1993 eine Untersuchung vor: „Im Hinblick auf die übrige Marktplatzbebauung wäre eine Gestaltung, wie es der Aufbauplan vom Architekten Pflästerer vorsah, aus heutiger Sicht wünschenswerter. Dies hieße aber, das gesamte Erscheinungsbild der Häuser zu verändern. Eine gänzlich neue Bebauung, wie sie die beiden Teilnehmer der

Mehrfachbeauftragung und Rob Krier vorschlagen, ersetzt eine typische 50er Jahre Bebauung durch eine ebenso zeitgeistgeprägte Architektur unserer Tage. Wenn es sich auch „nur“ um 40 Jahre alte Gebäude handelt, würde ein Abriss der vorhandenen Bebauung die Frage aufwerfen, wie die Stadt mit ihrem historischen Erbe umgeht. Leitlinie sollte in jedem Fall das Konzept Weinbrenners sein, nach dem die Giebel von Stadtkirche und Rathaus den Platz dominieren und die Achse zum Schloss nicht durch eine kräftige Eckbebauung verändert wird.“

Eine grundsätzliche Veränderung des Stadtbildes an der Nordseite des Marktplatzes ist erstrebenswert, wenn es sich nicht um „zeitgeistgeprägte Architektur“ handelt, sondern sie zu einer Aufwertung des Stadtbildes und zu einer weiteren Betonung des Ensembles „Marktplatz Karlsruhe“ im Sinne des klassizistischen Städtebaus führt. Nicht die Reproduktion und Rekonstruktion alter Bilder ist gefragt, sondern das dem Geist des Ortes angemessene Bauen. Obwohl die Bautechnik und Nutzungsanforderungen des beginnenden 21. Jahrhunderts anzuwenden sind, können baukünstlerische Ziele dem Geist der klassizistischen Stadt auf barockem Grundriss entsprechen.

Dabei ist aber zu akzeptieren, dass die Umsetzung nur schrittweise erfolgen wird und unter Umständen die zwei unterschiedlichen Architekturtypen längerfristig nebeneinander stehen werden. Da eine Stadt ständigem Wandel unterworfen ist, was sich in ihrer baulichen Erscheinung an vielen Stellen zeigt, kann dies kein Hindernis für die Weiterentwicklung und Zukunft der Karlsruher Innenstadt sein.

4.2 Notwendigkeit der Planung

Die Stadt Karlsruhe beschäftigt sich seit langem immer wieder mit der Nordseite des Marktplatzes. Gutachten und Wettbewerbsverfahren lieferten Material, um eine angemessene bauliche Lösung für diesen Bereich zu finden. Ergänzend zu den im Abschnitt 4.1 genannten Arbeiten seien hier noch die Denkschriften des Stadtplanungsamtes (1946/47 und 1949) genannt. Ziel dieser Überlegungen war und ist eine dauerhafte Aufwertung dieses Bereiches in nutzerischer wie auch gestalterischer Hinsicht. Die Ausweisung von zwei den westlichen Teil der Innenstadt betreffenden Sanierungsgebieten, die geplante Kombi-Lösung als Großprojekt zur verkehrlichen Entlastung der Kaiserstraße vom oberirdischen ÖPNV und die bisher erfolgten Maßnahmen zur „zukunfts-fähigen Innenstadt“ dienen der weiteren Stärkung der Karlsruher Innenstadt und somit des Oberzentrums Karlsruhe. Mit der erfolgten Neuausstattung der Kaiserstraße mit Stadtmobiliar, mit dem laufenden Höfekonzept sowie dem Lichtplan können weitere Akzente gesetzt werden. Diese Initiativen sollen ihre Entsprechung auch im privaten Bauen finden können.

Die Mehrfachbeauftragung „Kaiser Karree“ 2007 hat gezeigt, dass die vorhandenen Gebäude für bestimmte von der Stadt und den Eigentümern gewünschte Nutzungen nicht geeignet sind. Die Geschosshöhen sind zu niedrig und die Deckenlasten nicht ausreichend. Die Gebäudetiefe in den Obergeschossen ist für Handel zu gering. Die bauphysikalische Qualität entspricht dem Standard der 1950er Jahre.

Diejenigen Entwürfe, die von einem Erhalt von Gebäudeteilen und Fassaden oder einer originalgetreuen Rekonstruktion der vorhandenen Fassaden ausgingen, waren allesamt mit dem Mangel problematischer Höhenanschlüsse an

die Fassaden bzw. Übergänge innerhalb der Nutzflächen und/oder zu geringer Geschosshöhen behaftet.

Diejenigen Entwürfe, die eine völlig neue Architektursprache entwickelt haben, konnten – trotz teilweise hoher gestalterischer Qualität - keine befriedigende Antwort auf die Frage geben, wie sie auf diese besondere Umgebung Bezug nehmen.

Einzig der mit dem ersten Preis ausgezeichnete Entwurf entspricht den nutzerisch-technischen Anforderungen ebenso, wie er einen individuell und ganz spezifisch auf den Karlsruher Marktplatz bezogenen architektonischen Ausdruck findet.

4.3 Planungskonzept

Grundlage für das Planungskonzept sind die im Zuge der Mehrfachbeauftragung „Kaiserkarree“ (2007) gewonnenen Erkenntnisse sowie die nachfolgende Beschlussfassung im Planungsausschuss und Gemeinderat. In dem von der Fa. Newport beauftragten Verfahren wurde unter 10 eingereichten Arbeiten der Entwurf des Architekturbüros Lederer, Ragnarsdóttir, Oei erstrangig ausgezeichnet. Dieser sieht für die ehemaligen Volksbankgrundstücke einen Neubau vor, der Bezug nimmt auf klassizistische Gestaltungselemente, die sich auch an den übrigen Seiten des Marktplatzes finden. Mit dem Bebauungsplan wird ein Paradigmenwechsel, weg vom Gestaltungskanon der 1950er Jahre hin zu einer durch den Entwurf des Architekturbüros Lederer, Ragnarsdóttir, Oei vorgegebenen Neuinterpretation des Ortes mit Bezug zu klassizistischen Architekturprinzipien, vollzogen. Es soll eine auf historischer Grundlage aufbauende, geschlossene Gesamtgestaltung des Karlsruher Marktplatzes ermöglicht werden. Dazu sind dezidierte gestalterische Festsetzungen vorgesehen, die gewährleisten sollen, dass der gesamte Abschnitt zwischen Lamm- und Kreuzstraße ein einheitliches, geschlossenes Erscheinungsbild erhält.

Der Stadt Karlsruhe ist der Wert und der Status des Schellingschen Eckgebäudes als Kulturdenkmal (§2 DSchG) sowie der gesamten Häuserzeile zur Kaiserstraße als Leistung des Wiederaufbaues (Sachgesamtheit Via Triumphalis, §2 DSchG) und auch die Schutzwürdigkeit der Umgebung der Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung, Schloss und Pyramide (§12 DSchG), bewusst. Um die Zukunftsfähigkeit Karlsruhes an dieser entscheidenden Stelle zu sichern und eine positive Weiterentwicklung zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan dennoch deren Ersatz durch Gebäude vor, die den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen in funktionaler und gestalterischer Hinsicht gerecht werden.

Die Stadtplanung gelangt unter Abwägung sämtlicher auch den Denkmalschutz betreffender Aspekte zu dem Ergebnis, dass es vertretbar erscheint, denkmalgeschützte Gebäude abzubauen. Ausschlaggebend hierfür sind in erster Linie:

- die nicht vorhandene Zumutbarkeit eines Erhalts des Bestandes, bzw. dessen nicht vorhandene Eignung im Hinblick auf die von der Stadt gewünschte Nutzung dieses Bereiches,

- die unter dem Aspekt einer gewünschten einheitlichen Gestaltung nicht vorhandene Zumutbarkeit einer Übertragung aus denkmalpflegerischem Blickwinkel ggf. rechtfertigbarer Sonderlösungen auf andere Neubauten,
- das Ziel der Stadt, das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle neu zu gestalten,
- die Belange der Wirtschaft zu fördern,
- das mit dem Planentwurf beschlossene Entwicklungskonzept umzusetzen.

Mit der Neuplanung wird auch die bisherige Höhenabstaffelung von der Kaiserstraße zum Zirkel hin aufgegeben, die den Blick aufs Schloss vom Marktplatz aus begleitet. Stattdessen werden die Blöcke mit einheitlich durchgehender Trauflinie ausgeführt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dieses Konzept mindestens ebenso verträglich, wenn nicht - mit Blick auf barocke und klassizistische Gestaltungsprinzipien - sogar angemessener als die der Moderne verpflichtete Weitung des Raumes.

4.4 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage wird ein Kerngebiet (§ 7 BauNVO 1990) entwickelt. Dies entspricht auch grundsätzlich den Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplanes Nr. 614. Tankstellen sollen aufgrund der besonderen Lage im Stadtgefüge (intensive Geschäftsnutzungen mit teilw. umgebenden Fußgängerbereichen) weder allgemein zulässig noch als Ausnahme Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Dasselbe gilt für Vergnügungsstätten. Die bisher gültige entsprechende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 661 (siehe dortige ausführliche Begründung) wird für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen.

4.5 Maß der baulichen Nutzung

Mit den im Plan vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Da das Plangebiet überwiegend schon vor dem 01. August 1962 bebaut war, ist solches zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. 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. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung einer besonderen städtebaulichen Idee an der Nordseite des Marktplatzes. Er berücksichtigt stadtgestalterische Gesichtspunkte in einer städtebaulich herausgehobenen Situation. Das steht im Einklang mit § 17 Abs. 3 BauNVO.

Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ von 1,0 können unter bestimmten Umständen Geschossflächenzahlen bis zu ca. 5,0 auftreten. Dies stellt gegenüber dem Bestand bezüglich der Versiegelung keine Verschlechterung dar.

Innerhalb des Plangebietes können diese Überschreitungen auch nicht ausgeglichen werden. Das ist angesichts der tatsächlichen Verhältnisse, der Um-

gebungsbebauung, der Planungsziele und der Freiräume in der Nähe (Schlossplatz) auch nicht sinnvoll. Die Umwelt wird gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht stärker belastet. Ebenso wenig werden sich durch die Planung die Verkehrsverhältnisse spürbar verschlechtern. Es wird eine im Verhältnis zum Bestand geringfügige Zunahme an (TG-) Parkplätzen in der Innenstadt möglich. Die Auswirkungen werden im Vergleich zur allgemeinen Entwicklung nicht wahrnehmbar sein.

Der Bebauungsplan verfolgt neben der Ertüchtigung des Standortes für höchstwertige Geschäftsnutzungen explizit gestalterische Ziele. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen, ist eine Festlegung der Höhenentwicklung der vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbaren Gebäudeteile erforderlich. Sie wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maße definiert und um Festsetzungen zur Geschossigkeit innerhalb einer bestimmten Höhe ergänzt. Aus demselben Grund sollen Aufbauten aller Art, die über die mit FH bezeichnete maximale Gebäudehöhe hinausgehen, nicht zulässig sein.

4.6 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 geschlossene Bebauung festgesetzt. Soweit die Wohnbebauung im nordöstlichen Teil des Geltungsgebietes und die von Beherbergungsbetrieben genutzten Grundstücke eine Abweichung erfordern, richtet sich dies nach § 22 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit den Abstandsvorschriften der LBO. Bei gewerblich genutzten Grundstücken werden aus städtebaulicher Sicht solche Erfordernisse nicht gesehen.

4.7 Erschließung

4.7.1 ÖPNV

Der Bereich ist optimal durch Stadt- / Straßenbahnen (9 Linien) erschlossen. Diese Erschließungsqualität wird im Grundsatz auch nach dem Bau des Stadtbahntunnels als Teilprojekt der Kombi-Lösung gewährleistet bleiben. Sie kann u.U. durch direkte unterirdische Zugänge von Untergeschossen zur Verteilerebene der Haltestelle Lammstraße noch verbessert werden. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist diese Option allenfalls im westlichen Bereich bei der Haltestelle Lammstraße denkbar, allerdings mit erheblichem Mehraufwand verbunden, wenn der Anschluss erst nachträglich realisiert werden sollte.

4.7.2 Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist anfahrbar über den Zirkel. Befristete Anliefermöglichkeiten bestehen auch über die Fußgängerzone.

Aus Gründen des besonderen Schutzbedürfnisses der Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ und des Umgebungsschutzes für die Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung „Schloss“ und „Pyramide“ sowie aus gestalterischen Gründen sind Zufahrten zu Grundstücken nur von Kreuz-, Lammstraße und Teilen des Zirkels zulässig.

Der Zirkelhof soll in seiner gegenwärtigen Funktion erhalten bleiben, solange dies wegen der Nutzung der umliegenden Grundstücke sinnvoll und erforderlich ist. Er soll jedoch zukünftig auch in eine andere Nutzung integriert werden können. Daher sind keine öffentlichen Rechte festgesetzt. Die aktuelle Funktion kann die Stadt auch in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin sicherstellen.

4.7.3 Ruhender Verkehr

Tiefgaragen sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein. Zusätzlich soll die Unterbauung der Karl-Friedrich-Straße ermöglicht werden, um weitere Stellplätze zu schaffen.

4.7.4 Geh- und Radwege

Außer dem Zirkel und dem nördlichen Ende der Ritterstraße sind sämtliche umgebenden Straßen Fußgängerzone. Die bisher an Karl-Friedrich-Straße und Kaiserstraße vorhandenen Arkaden werden erhalten, um zusätzlich Raum für das standortgemäß sehr hohe Fußgängeraufkommen zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, sind sie auf ihrer gesamten Fläche von Möblierung, Auslagen, Werbeträgern, Hinweistafeln und sonstigen Gegenständen aller Art, die die freie Bewegungsmöglichkeit der Fußgänger einschränken könnten, freizuhalten. Der Zirkel ist Teil der City-Route-Nord und in diesem Bereich als Fahrradstraße gewidmet.

4.7.5 Ver- und Entsorgung

Strom-, (Gas-), Wasser- und Fernwärmeversorgung (nur Lammstraße) sind im Gebiet vorhanden.

Im Interesse des Klimaschutzes und der Luftreinhaltung sollte ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung angestrebt werden. Hierbei sollte auch geprüft werden, ob die Möglichkeit der Kühlung mit Fernwärme angewandt werden kann.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung der Stadt Karlsruhe.

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. Gem. § 45b (3) WasserG wird darauf verzichtet.

Im Falle einer Unterbauung der Karl-Friedrich-Straße mit einer Tiefgarage ist die Abwasserentsorgung über diese Straße nicht mehr möglich. Sowohl der Kanal als auch die Entwässerung der einzelnen Grundstücke ist neu zu organisieren.

4.8 Gestaltung

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, die im Planungskonzept dargelegten Ziele auch über Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu erreichen. Diese beziehen sich auf die Fassadengliederung mit Sockelzone (Arkaden), Mittelteil (Lochfassade) und Dach (Neigung, Deckung, Aufbauten, Einschnitte, Dachflächenfenster, Verglasungen, Zwerchgiebel und Querhäu-

ser, solarthermische Anlagen und Sonnenkollektoren), Aussagen zum Fassadenmaterial sowie zu Werbeanlagen.

Die für den Fassadenaufbau maßgeblichen Gliederungsstrukturen zeigen der Systemschnitt und die Systemansicht der Planzeichnung. Ihre Verbindlichkeit als rahmensetzende Struktur ergibt sich in Verbindung mit den Textfestsetzungen. So ist der Systemdarstellung z. B. das einzuhaltende Prinzip einer rhythmischen Reihung der Fensteröffnungen oder der Rundbögen der Arkaden zu entnehmen.

Diese Festsetzungen dienen insbesondere dem Schutz des Erscheinungsbildes der Sachgesamtheit „Via Triumphalis“ sowie dem Schutz des Erscheinungsbildes der darin enthaltenen und angrenzend gelegenen Kulturdenkmale und Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung. Sie dienen auch dem Schutz des Erscheinungsbildes des Marktplatzes als Platz von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Es ist beabsichtigt, die neue Bebauung auf die Übrigen, durch Weinbrenners klassizistische Gestaltung geprägten, Seiten des Marktplatzes zu beziehen. Daher werden historisch plausible Proportionen für Fassaden und Arkaden festgesetzt. Die Materialität soll der durch Putz und Naturstein geprägten Epoche des Klassizismus entsprechen. Daher sollen Kunststoff-, Metall-, Glas-, Faserzement- und Keramikplatten, sonstige spiegelnde oder glänzende Materialien, kleinformartige Fassadenplatten (Schiefer u. ä.) und im Erscheinungsbild durch Fugen geprägte Baustoffe wie Modulsteine und Klinker ausgeschlossen sein. Die Farbpalette soll sich aus der vorhandenen Farbigkeit entwickeln und ebenfalls historisch plausibel sein. Damit sind Blau, Tageslichtfarben und im Erscheinungsbild moderne, synthetische Pigmente ausgeschlossen. Die Dachdeckung soll sich bezüglich Textur und Farbe ebenfalls an den vorhandenen historischen Dachdeckungen orientieren.

Die Arkaden stellen ein prägendes Element der Bebauung dar und werden auch in der neuen Planung in derselben Dimensionierung wie im Bestand übernommen.

Der Bebauungsplan löst (vorerst) die heutige, einheitliche Gestaltung der Marktplatznordseite mit den Gebäuden der 1950er Jahre auf. Dennoch wird davon ausgegangen, dass mittelfristig diese Einheitlichkeit – mit dem ausdrücklich gewünschten und durch die gestalterischen Festsetzungen charakterisierten Erscheinungsbild – wieder erreicht wird.

4.9 Belastungen

Gegenwärtig sind Lärmbelastungen (Straßenbahn) gegeben. Diesen ist erforderlichenfalls durch passive Schallschutzmaßnahmen zu begegnen (Lärmschutzfenster). Mit der Realisierung der U-Strab / Kombi-Lösung wird sich diese Belastung verringern.

Falls im Rahmen der Baumaßnahme anthropogene Auffüllungen angetroffen werden, so sind diese in Abstimmung mit dem Umwelt- und Arbeitsschutz der Stadt Karlsruhe unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu betrachten.

5. Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als

20.000 m² festlegt. Er wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist damit nicht durchzuführen.

6. Bodenversiegelung¹

Gesamtfläche	ca.	0,81 ha	100,00%
Derzeitige Versiegelung	ca.	0,81 ha	100,00%
Durch den Bebauungsplan max. zulässige versiegelte Fläche	ca.	0,81 ha	100,00%

7. Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist kein Bodenordnungsverfahren erforderlich.

8. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

Die Kosten für die Leitungsverlegungen durch die Unterbauung der Karl-Friedrich-Straße sind mit dem jeweiligen Bauherrn in einem Städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Karlsruhe, 21.02.2008
Fassung vom 06.02.2009
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

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

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zur erschließenden Straße liegen

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, soweit möglich, mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten. Falls die Abfallbehälter nicht satzungskonform aufgestellt sind, müssen diese entsprechend bereitgestellt werden.

2. Entwässerung

Für eine ggf. planbare Unterbauung unter der Karl-Friedrich-Straße muss der vorhandene öffentliche Mischwasserkanal verlegt werden. Er ist entweder in die Garage zu integrieren oder es ist ein Ersatzkanal im Zirkel herzustellen. Es sind entsprechende Vorlaufzeiten für Bau und Planung notwendig. Die Tiefbaumaßnahme muss vor dem Hochbau abgeschlossen sein. Die Kosten sind vom Bauherrn zu übernehmen.

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

Tiefer liegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

3. Denkmalschutz

Die Gebäude Kaiserstraße 74, Karl-Friedrich-Straße 1-3, Zirkel 21 sind Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG. Die Ansichten zur Karl-Friedrich-Straße und der Kaiserstraße sind Teil der Sachgesamtheit nach § 2 DSchG „Via Triumphalis“. Teile des Plangebietes unterliegen auch den Bestimmungen des § 12 DSchG, Umgebungsschutz für Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (Schloss und Pyramide).

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 25 – 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.

4. 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, 76133 Karlsruhe, zu melden.

5. Stadtbahntunnel Kaiserstraße

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich anschließend ist der Bau des Stadtbahntunnels Kaiserstraße mit Südabzweig geplant. Mit dem Bau dieses Teilprojektes der Kombi-Lösung soll Anfang 2010 begonnen werden.

Ein Eingriff in den Querschnitt der geplanten Tunnelröhre und des unterirdischen Bauwerks für das Gleisdreieck durch Sicherungsmaßnahmen bei der Herstellung von Untergeschossen und Tiefgaragen ist auszuschließen bzw. mit der KASIG abzustimmen.

Solange der Straßenbahnverkehr noch in der Kaiserstraße stattfindet, sind aus gestalterischen Gründen (Vermeidung überflüssiger Masten) Wandanker für die Querabspannungen der Fahrleitungen an den Fassaden erforderlich. Die Fassaden sind deshalb entsprechend der Lastannahmen von Straßenbahnwandankern zu dimensionieren und vorab mit den VBK abzustimmen.

6. 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).

7. Fassadengestaltung

Die Gestaltung der Fassaden bezüglich Material und Farbe ist mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Karlsruhe abzustimmen. In der Kaiserstraße und der Karl-Friedrich-Straße sowie den Teilen der Bebauung im Zirkel, die für den Blick vom Schloss zur Pyramide relevant sind, ist auch eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erforderlich.