

Bebauungsplan ALTSTADT - QUARTIER 49

(Bereich nördlich der Bismarckstraße zwischen Klostermühlgasse/Gärtnerstraße und "Schlüssel")

B e g r ü n d u n g

Ausgangslage

(vgl. Bestandsplan)

Das Altstadt-Quartier 49, begrenzt im Süden durch die Bismarckstraße, im Westen durch die Klostermühlgasse und Gärtnerstraße, im Norden und Osten durch eine noch zu schaffende rückwärtige Erschließung zwischen Gärtnerstraße und Langem Wegle, liegt im östlichen Teil des Altstadtbereiches.

Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 18.000 m² und erfaßt insgesamt 26 Grundstücke und Grundstücksteile unterschiedlicher Größe, Form und Nutzungseigenschaft. Die meisten dieser Grundstücke haben eine ungünstige Lage zu den vorhandenen Erschließungsanlagen.

Die Quartierfläche ist gegenwärtig zu etwa 20 % überbaut; der Rest entfällt auf Hof- und Gartenflächen. Die vorwiegend ein- und zweigeschossige, im Bereich Klostermühlgasse/Gärtnerstraße teilweise auch dreigeschossige Bebauung besteht im wesentlichen aus Wohngebäuden sowie Gewerbe-, Lagerräumen und Schuppen. Mit Ausnahme der Gebäude an der Klostermühlgasse und Gärtnerstraße ist die Bausubstanz größtenteils überaltert, in schlechtem Zustand und auch in funktioneller Hinsicht mit erheblichen Mängeln behaftet, deren Behebung durch bloße Um- oder Ausbauten nicht mehr möglich ist und, zumindest auf längere Sicht, auch wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.

Die erforderliche Sanierung dieses Altstadtquartiers mit dem Ziel, geordnete städtebauliche Verhältnisse zu schaffen und eine angemessene Steigerung des Gesamtnutzungswertes zu erreichen, kann im Bereich der Bismarckstraße, d.h. für den überwiegenden Teil des Plangebiets, nur durch eine umfassende Neubebauung erfolgen.

Straßenplanung

Unmittelbarer Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der (bereits begonnene) Ausbau der Bismarckstraße im Zuge der Stadtdurchfahrt des Autobahnzubringers als Bundesstraße gemäß Planfeststellung vom 15.7.1966. Nachdem mit dieser Maßnahme sämtliche Gebäude entlang der Nordseite der Bismarckstraße angeschnitten werden und deshalb abzurechen sind, entsteht hier die Ausgangssituation für eine grundlegende bauliche Neuordnung dieses Bereiches. Dabei bietet sich insbesondere die Möglichkeit zu einer entscheidenden Zurückverlegung der Bauflucht und damit zur Verbesserung der Wohnlage sowie zur Bereitstellung der für eine höherwertige bauliche Nutzung erforderlichen Vorfläche für den ruhenden Verkehr.

Die an der Nordgrenze des Plangebiets neu anzulegende Straße dient der internen Erschließung des Quartiers und ermöglicht darüber hinaus auch eine rückwärtige Andienung des angrenzenden Bereiches südlich der Friedrichstraße.

Neugestaltung

Die im Plan festgelegte Anordnung von drei fünfgeschossigen Baukörpern quer zur Bismarckstraße entspricht der Forderung nach möglichstster Ausnutzung des Neubaubereiches, günstiger Besonnungsorientierung der Wohnungen sowie der Abwendung vom Verkehrslärm der Bismarckstraße. Die zweigeschossige Bauzeile längs der neuen Bauflucht - nach Möglichkeit der Nutzung durch Läden, Gaststätten, Büros u.ä. vorbehalten - soll den erweiterten Straßenraum städtebaulich abschließen und die dahinterliegenden Wohnhöfe gegen den Hauptverkehr abschirmen. Unter den Wohnhöfen angeordnete Tiefgaragen, mit Grünflächen (u.a. zur Anlage der erforderlichen Kinderspielflächen) abgedeckt, erfüllen den unmittelbaren Stellplatzbedarf der Neubebauung.

Im Bereich Klostermühlgasse/Gärtnerstraße ist die beizubehaltende Bausubstanz in den Plan übernommen mit der Maßgabe einer Veränderung bzw. Ergänzung auf eine dreigeschossige Bauweise entlang der Straßen.

Die Planung entspricht in dieser Form dem Rahmenplan für die bauliche Sanierung der Altstadt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach der vorgesehenen Nutzung und in Übereinstimmung mit dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes wird der Quartierbereich als Allgemeines Wohngebiet i.S. der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Das im Plan festgelegte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Volumen der ausgewiesenen bzw. übernommenen Bebauung. Die geringfügige (wirtschaftlich begründete) Überschreitung der allgemein zulässigen Geschosßflächenzahl um ca. 10 % für die Neubebauung nördlich der Bismarckstraße ist in diesem innerstädtischen Bereich angemessen und auch vertretbar, zumal gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird diese Erhöhung durch die festgesetzte Anordnung der Tiefgaragen gemäß § 21a (5) der Baunutzungsverordnung ausgeglichen.

Plandurchführung

Vorbereitung und Durchführung der Quartiersanierung sind der Kommunalen Planungs- und Entwicklungsgesellschaft der Badischen Sparkassen GmbH, Karlsruhe, übertragen und auch bereits eingeleitet.

Die Neubebauung nördlich der Bismarckstraße sowie die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen zeitlich in einem Zuge durchgeführt werden, während die möglichen Veränderungen und Ergänzungen des Baubestandes im Bereich Klostermühlgasse/Gärtnerstraße den jeweiligen Eigentümern ohne Zeitbindung überlassen bleiben.

Kosten

Die der Stadt im Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Kosten der Erschließung betragen nach überschlägiger Ermittlung (ohne Berücksichtigung der Rückerhebung von Erschließungsbeiträgen):

- Noch durchzuführender Grunderwerb
für öffentl. Verkehrsraum 30.000,-- DM
 - Herstellung der Verkehrsanlagen einschl.
Straßenentwässerung, Beleuchtung u. Be-
pflanzung im öffentl. Verkehrsraum
 - Erweiterung Bismarckstraße 80.000,-- DM
 - rückwärtige Erschließungsstraße 120.000,-- DM
- Zusätzliche Leitungsverlegungen in der
rückwärtigen Erschließungsstraße
- Entwässerung 70.000,-- DM
 - Stromversorgung 60.000,-- DM

Die durch den Ausbau der Stadtdurchfahrt des Autobahnzubringers bedingten Veränderungen der Bismarckstraße einschließlich Grunderwerb und Gebäudeabbrüche fallen in die Kostenpflicht des Bundes als Straßenbaulastträger.

Maßnahmen zum Planvollzug

Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für die Grundstücks-
umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und Festlegung
des besonderen Vorkaufsrechts, soweit diese Maßnahmen in seinem
Vollzug erforderlich werden.

Karlsruhe, den 25.7.1973

Planbearbeiter



PROF. HUBERT REICHERT
DIPL. ING. FR. ARCH. LDA
7500 KARLSRUHE 41
KATHE-KOLLWITZSTR. 22
TELEFON (021) 434-3

Oberbürgermeister



(Dr. Brucker)