Begründung

Zur Erzielung einer größeren Wohndichte im Neubaugebiet "westlich der Karlsruher Straße" wurden verschiedene Gebäude hinsichtlich der Geschoßzahl geändert. So wurden zum Beispiel

ein Teil der 1-geschossigen Gebäude auf 2 Geschosse
ein Teil der 2-geschossigen Gebäude auf 3 Geschosse
5 4-geschossige Gebäude auf 6 Geschosse
3 5-geschossige Gebäude auf 7 Geschosse
1 6-geschossiges Gebäude auf 8 Geschosse

erhöht.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wurden die ein- bzw. zweigeschossigen Winkelhäuser sowie die vier- und fünfgeschossigen Wohnblocks, durch vier 16-geschossige Punkthochhäuser ersetzt. Erschlossen werden diese Punkthochhäuser durch eine zusätzliche Wohnstraße, die das Baugebiet nach Norden abgrenzt.

Im Bereich des Hermann-Löns-Weges wurde eine Verbindungsstraße zur verlängerten Neuwiesenrebenstraße angelegt. Auf die dort vorgesehene Grünfläche werden für die Unterbringung der Karftfahrzeuge der Reihenhausbewohner Gemeinschaftsgaragen erstellt.

Alle Änderungen gehen aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Ergänzungsplan) hervor.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch diese Ergänzung nicht geändert.

B e g r ü n d u n g

Der vorliegende Bebauungsplan hat die Aufgabe, die erforderlichen Feststellungen für die Ausweisung von Flächen für Schule, Kindergarten und sonstige öffentliche Einrichtungen zu treffen sowie das übrige Gelände für eine wohn- und gewerbliche Bebauung zu erschließen. Er erhält folgende Bezeichnung:

Bebauungsplan für das Gebiet
"westlich der Karlsruher Straße"

Seine Grenzen sind:

im Norden: durch die äußeren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Lgb.Nr.4497, 4488/1, 4479, 3840, 3830, 3829, 3828, 3827, 3826, 3825, 3824, 3823 und 3821/1

im Osten: durch die Karlsruher Straße (L.I.O.Nr.561)

im Süden: durch die Pulvergartenstraße, Neuwiesenrebenstraße und Hermann-Löns-Weg

im Westen: durch den Bahnkörper der Albtal-Verkehrs-Gesellschaft vom Hermann-Löns-Weg bis zum Grundstück Lgb.Nr.4497.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die als violettes Band erscheinende Feststellungsgrenze markiert.

Der Bebauungsplan umfaßt insgesamt rd. 40 ha. Davon entfallen rd. 4,85 ha auf Straßengelände und Parkflächen, rd. 2,83 ha für öffentliche Grünflächen. Etwa 2,54 ha sind für öffentliche Zwecke vorbehaltenes Gelände (Schule, Kindergarten usw.).

Da das hier in Frage stehende Gelände in seinem jetzigen Zustand nicht bebaubar ist, muß als bodenordnende Maßnahme eine Baulandumlegung durchgeführt werden. Diese ist bereits eingeleitet.

A.) Allgemein

Die Notwendigkeit, für den Wohnungsbau neues Baugelände zu schaffen, veranlaßt die Stadtverwaltung, das im Norden der Stadt gelegene Gebiet, welches im Süden durch die Neuwiesenrebenstraße und den Hermann-Löns-Weg, im Westen durch die Albtalbahn, im Norden durch die geplante Umgehungsstraße und im Osten durch die Karlsruher Straße (L.I.O.Nr.561) begrenzt wird, zu erschließen. Dieses Gebiet umfaßt bzw. berührt die Gewanne "Neuwiesenreben", "Bei den Neuwiesenreben", "Bei den Neuwiesen", "Pelzrain"., "An der Karlsruher Straße" und "Hohe Rain".

Das Neubaugebiet hat seine höchste Lage an der Karlsruher Straße gegenüber dem Lindscharren und fällt in nordwestlicher Richtung ca. 10,00 m ab. In der Mitte des Geländes besteht eine Mulde, die um ca. 1,00 m aufgefüllt werden soll. Ferner fällt das Gebiet gegen die Neuwiesenrebenstraße und gegen die Albtalbahn stärker ab.

Die Forderung auf anbaufreie Bebauung entlang der Karlsruher Straße wie auch entlang der geplanten Umgehungsstraße, die vorhandenen Zubringerstraßen wie Pulvergartenstraße, Thomas-Mann-Straße, Neuwiesenrebenstraße und die Theodor-Körner-Straße sowie die wellige Geländeform des Neubaugebietes waren ausschlaggebend für die Einplanung der Verkehrsflächen. Die Ringstraße erhält eine Fahrbahnbreite von 7,00 m und einen beiderseitigen Gehweg von je 2,50 m Breite. Die Wohnstraßen erhälten eine Fahrbahnbreite von 6,00 m mit zum Teil beiderseitigem Gehweg von 2,50 m, bzw. einseitigem Gehweg von 2,25 m Breite und einem gegenüberliegenden Schrammbord von 0,75 m Breite. Fußwege erhalten eine Breite von 2,50 m, teilweise bis zu 4,00 m. Entlang den Straßen sind je nach Bedarf Parkstreifen von 6,oo M Tiefe vorgesehen. Außerdem sind, verteilt auf das Baugebiet, weitere Parkflächen eingeplant, die gegebenenfalls als Garagenhöfe ausgebaut werden können.

Das Neubaugebiet wird unterteilt in

reines Wohngebiet
Mischgebiet und
Sondergebiete.

Im reinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit Wohnungen zulässig. Im Mischgebiet sind die für die Gewerbebetriebe notwendigen Betriebsstätten mit den dazugehörigen Nebenräumen zulässig.

In den Sondergebieten sind die für die Versorgung des neuen Baugebietes notwendigen Ladentrakte, Café-Restaurants, sowie ein mehrgeschossiges Geschäftszentrum in dem Büros, Praxisräume sowie Wohnungen für freischaffende Berufe und dergleichen untergebracht werden können, vorgesehen.

Zur Auflockerung und gleichzeitig als Erholungsflächen durchziehen ausgedehnte Grüngürten in verschiedenen Richtungen das Baugebiet.

Vorbehaltsflächen für öffentliche wie auch private Zwecke sind in ausreichendem Maße eingeplant. Hier können dann erforderlich werdende Kindergärten, eine Schule, ein Altersheim sowie auch eine Tankstelle errichtet werden.

Weiterhin ist auch eine Reservefläche vorgesehen.

Die Wohngebiete können mit folgenden Gebäuden überbaut werden:

a) eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß als Einzelhäuser,

b) zweigeschossige Wohngebäude mit und ohne ausgebautem Dachgeschoß als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser,

c) dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser als Wohnblocks,

d) vier- und fünfgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser als Wohnblocks.

Das gesamte neue Baugebiet wird durch eine Ringstraße erschlossen.

Die Wohnstraßen sind so angelegt, daß sie nicht durch das Zentrum führen.

Fußgängerwege durchziehen die Grünanlagen und verbinden die zum Zentrum hin gerichteten Wohnstraßen.

Die notwendige Entwässerung des Baugebiets erfolgt nach dem vom Regierungspräsidium Nordbaden genehmigten Gesamtentwässerungsentwurf.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen, wie Wasser, Gas und Strom werden in die einzelnen Straßenzüge eingelegt. Zur ausreichenden Stromversorgung werden die erforderlichen Transformatorenstationen gebaut.

Die erforderliche Baulandumlegung und damit auch die Erschließung des hier entstehenden Geländes soll in zwei Abschnitten erfolgen.

Die Begrenzung des Plangebietes nach Norden hin ist von der endgültigen Linienführung der Umgehungsstraße abhängig.

B.) Straßen

1. Straße A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N - O

Bei dieser Straße handelt es sich um eine Erschließungsstraße. Sie beginnt bei der Kreuzung Theodor-Körner-Straße und Neuwiesenrebenstraße und umschließt ringförmig einen Großteil des Neubaugebietes. Sie endet bei der Kreuzung Pulvergartenstraße/Thomas-Mann-Straße. Der Ausbau dieser Straße ist in einer Breite von 7,oo m mit einem beiderseitigen Gehweg von je 2,50 m vorgesehen.

Im Bereich der 4-geschossigen Wohnbauten (Punkt E - F - G) sind an der Nordseite der Straße auf eine Länge von ca. 150 m Parkflächen vorgesehen.

Weitere Parkmöglichkeiten sind vor den Kleingewerbebetrieben (zwischen Punkt L - M - N) vorhanden.

Bei der Einmündung der Straße C' - D' - E' - N ist eine Tankstelle vorgesehen. Unmittelbar daneben befindet sich ein großer Parkplatz.

Straße B - C

Diese Straße wird als reine Wohnstraße ausgebildet. Sie hat eine Breite von 6,oo m. Die Breite des Gehweges beträgt einseerseits 0,75 m, auf der gegenüberliegenden Straßenseite 2,25 m. Auf der östlichen Seite dieser Wohnstraße sind im Bereich der 5-geschossigen Häuser Parkmöglichkeiten vorgesehen.

Straße D - P

Auch hier handelt es sich um eine Wohnstraße von 6,oo m Fahrbahnbreite mit einem beiderseitigen Gehweg von je 2,50 m Breite. In unmittelbarer Nähe bei der Einmündung in die Erschließungsstraße bei Punkt D sowie beim Beginn der Bebauung auf der nördlichen Seite sind Garagenbauten vorgesehen.

Straße E - V - W

Reine Wohnstraße mit 6,oo m Breite und beiderseitigem Gehweg von 2,25 bzw. o,75 m. Diese Straße endet mit einem Parkplatz bei Punkt W.

Straße F - V

Reine Wohnstraße von 6,oo m Breite und beiderseitigem Gehweg von je 2,50 m. Diese Straße schließt den Ring E - V - F. Bei der Einmündung dieser Straße in die Erschließungsstraße sind beiderseits Parkflächen und Garagenbauten vorgesehen.

Straße G - M

Reine Wohnstraße mit 6,oo m Breite und beiderseitigem Gehweg von 2,25 bzw. o,75 m. Die Straße verbindet u-förmig verlaufend die Punkte G und H.
Auf der Südseite dieser Straße sind Parkflächen vorgesehen.

Straße J - P - Q - Q'

Diese Straße ist als neue Wohnstraße ausgebildet und erschließt einen Teil des nördlichen Bebauungsgebietes. Sie ist 6,oo m breit und hat einen beiderseitigen Gehweg von o,75 m bzw. 2,25 m. Die Straße endet bei Punkt Q' mit einem Wendeplatz. Zwischen den Punkten J - P ist ein Gargen- und Parkhof an die Straße angeschlossen.

Straße K - U

Auch diese Straße ist eine reine Wohnstraße von 6,oo m Breite mit 2 Gehwegen von o,75 m bzw. 2,25 m. Die Straße verläuft u-förmig und endet bei Punkt U mit einem Wendeplatz. Auf der Südseite sind Parkflächen vorgesehen.

Straße L - R - T

Reine Wohnstraße von 6,oo m Breite und 2 Gehwegen von 2,25 m bzw. o,75 m. Auch hier handelt es sich um eine Sackstraße mit einem Wendeplatz bei Punkt T.
Zwischen den Punkten L - R ist ein Park- und Garagenhof an die Straße angeschlossen. Ferner ist ein 6,oo m breiter Parkstreifen auf der Ostseite der Straße der öffentlichen Grünfläche vorgelagert.

Straße R - S

Reine Wohnstraße als Stichstraße, die bei Punkt S mit einem Wendeplatz endet. Sie hat eine Breite von 6,oo m und beiderseitigem Gehweg von 2,25 m bzw. o,75 .

Straße M - Z - Y - X

Diese Straße ist 6,oo m breit und hat einen beiderseitigen Gehweg von 2,5o m. Sie dient als Wohnsammelstraße, als Hauptzugang zu der geplanten Schule sowie zur Erschließung des Wohn- und Geschäftshauses bei Punkt X. An dieser Stelle ist auch ein entsprechend groß angelegter Parkplatz vorgesehen.

Straße Z - B'

Reine Wohnstraße in einer Breite von 6,oo m mit beiderseitigem Gehweg von 2,25 m bzw. o,75 m. Die Straße ist als Stichstraße ausgebildet und endet mit einem Wendeplatz bei Punkt B'. Bei der Einmündung der Straße bei Punkt Z ist ein Park- und Garagenhof an die Straße angeschlossen.

Straße Y - A'

Reine Wohnstraße von 6,oo m Breite mit einem beiderseitigen Gehweg von 2,5o m. Die Straße ist als Stichstraße ausgebildet und endet bei Punkt A' mit einer Wendeplatte.
In unmittelbarer Nähe von Punkt Y befinden sich beiderseits Abstellflächen bzw. Garagenplätze.

Straße N - E' - D' - C'

Reine Wohnstraße von 6,oo m Breite mit einem beiderseitigen Gehweg von 2,5o m. Im Bereich der 4-geschossigen Wohnbauten ist auf der Nordseite der Straße ein 6 m breiter Parkstreifen angeordnet.

Bei den Ladentrakten bei Punkt N und C' sind jeweils größere Parkflächen vorgesehen. Bei Punkt C' endet diese Straße mit einer Wendeplatte.

Straße E' - F'

Diese Straße ist als Stichstraße ausgebildet. Sie ist 6,oo m breit und hat 2 Gehwege von 2,25 m bzw. o,75 m. Sie endet bei dem Wendeplatz bei Punkt F'.

Straße G' + D'

Diese Straße verbindet die bestehende Neuwiesenrebenstraße mit der Wohnstraße N - E' - D' - C'. Sie ist 6,oo m breit und hat einen beiderseitigen Gehweg von 2,5o m Breite.

Bebauungsplan für das Gebiet
"westlich der Karlsruher Straße"

Kosten der Erschließungsmaßnahmen

Vorbemerkung: Der Bebauungsplan umfaßt rd. 28,70 ha Baulandfläche. Hierfür werden an Erschließungsmaßnahmen erforderlich:

1.) ca. 4640 lfdm Wasserleitung

2.) ca. 4640 lfdm Kanalisationsleitung

3.) ca. 4640 lfdm Gasleitung

4.) ca. 4640 lfdm Neubaustraßen mit Schwarzdecke

An Baukosten fallen etwa an:

1.) Wasserleitung	4640 lfdm	x	85,oo DM/lfdm	=	394 400.-- DM
2.) Kanalisation	4640 lfdm	x	120,oo DM/lfdm	=	556 800.-- DM
3.) Gasleitung	4640 lfdm	x	50,oo DM/lfdm	=	232 000.-- DM
4.) Neubaustraßen ohne Gehweg	29310 qm	x	40,oo DM/qm	=	1 172 400.-- DM
5.) Parkflächen	9215 qm	x	15,oo DM/qm	=	138 225.-- DM
			Baukosten insgesamt		2 494 825.-- DM