

ALT-KNIELINGEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Endbericht
Stand Dezember 2016



INHALT

Inhalt	3
Einführung	5
Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	5
Gliederung und Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen	5
Das Untersuchungsgebiet	7
Lage im Stadtgefüge.....	7
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets.....	7
Historische SiedlungsEntwicklung	8
Planerische Rahmenbedingungen	11
Vorgaben der übergeordneten Planungen	11
Landes- und Regionalplanung	11
Bauleitplanung	11
Sonstige Fachplanungen (Schutzgebiete)	12
Altlasten.....	12
Informelle Planungen und Entwicklungsziele der Stadt Karlsruhe	12
Integriertes Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 (ISEK)	12
Räumliches Leitbild Karlsruhe 2016.....	12
Verkehrsentwicklungsplan (VEP)	12
Lärmaktionsplan (LAP)	13
Grobanalyse Alt-Knielingen 2014.....	13
Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Knielingen 2030 (STEK)	13
Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse	15
Statistische Basisdaten	15
Demografische Bevölkerungsdaten.....	15
Wohnungswirtschaftliche Situation	16
Ortsbild und Baustruktur.....	17
Denkmalpflegerische Interessen	22
Kulturdenkmäler	22
Erhaltenswerte Gebäude.....	24
Archäologische Denkmalpflege	26
Gebäudezustand	28
Versorgung und soziale Infrastruktur.....	32
Beschaffenheit öffentlicher und privater Grün- und Freiräume.....	35
Stadtklima und Klimaschutz.....	36
Mobilität und ErschlieSSung.....	38
Überörtliche Verkehrsanbindung	38
Motorisierter Individualverkehr.....	38

Bewertung wichtiger StraSSen im Untersuchungsgebiet.....	39
Ruhender Verkehr.....	42
Öffentlicher Verkehr.....	42
Radverkehr.....	43
FuSsverkehr.....	43
Ergebnisse aus der Bürger- und Trägerbeteiligung.....	46
Auszug aus der Bürgerumfrage 2015 zum Stadtteilentwicklungskonzept.....	46
Ergebnisse aus der Befragung der von der Sanierung Betroffenen.....	47
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	50
Analyse der städtebaulichen Missstände und Stärken.....	51
Städtebauliche und funktionale Missstände und Mängel.....	51
Mängel in der verkehrstechnischen Infrastruktur.....	53
Freiraumplanerische und klimabedingte Missstände und Mängel.....	55
Stärken im Untersuchungsgebiet.....	55
Ziele der Sanierung – Neuordnungskonzept.....	57
Profilierung der kommunalen Identität.....	57
Aktivierung des zentralen Versorgungsbereichs.....	57
Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands.....	57
Verbesserung des Wohnumfelds.....	58
Ökologische Erneuerung.....	58
Massnahmenkonzept.....	60
Darstellung der MaSSnahmen.....	60
Erschliessungs- und Gestaltungsmassnahmen.....	60
Grundstücks- und gebäudebezogene Massnahmen.....	60
Weitere vorbereitende und begleitende Massnahmen.....	60
Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	63
Sanierungsgebiet Ortskern.....	63
Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	64
Sanierungsverfahren und rechtliche Instrumentarien.....	65
Das „klassische“ oder „umfassende“ Verfahren.....	65
Das „vereinfachte“ Verfahren.....	65
Genehmigungspflichtige Vorhaben gemäss § 144 BauGB.....	66
Vorkaufsrecht der Gemeinde.....	66
Begründung zur Wahl des Sanierungsverfahrens.....	67
Hinweise zum Sozialplan.....	68
Trägerbeteiligung Sanierungsgebiet „Alt-Knielingen“.....	69
ANLAGEN.....	73

EINFÜHRUNG

ANLASS UND ZIEL DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Anlass für die vorbereitenden Untersuchungen sind die deutlich erkennbaren und teilweise erheblichen städtebaulichen und funktionalen Missstände in Alt-Knielingen. Der alte Ortskern ist einerseits durch erhebliche Verkehrsprobleme belastet und andererseits durch Funktionsverluste, geringe Attraktivität des öffentlichen Raums und durch Modernisierungsbedarf gekennzeichnet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26. Januar 2016 den Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Alt-Knielingen“ gefasst. Daraufhin wurde das Planungs- und Ingenieurbüro werkplan aus Kaiserslautern im April 2016 beauftragt, die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die Durchführung vorbereitender Untersuchungen soll dazu dienen, hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Festlegungsvoraussetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln.

Ziel ist, die noch vorhandenen Potenziale Alt-Knielingens weiter auszubauen sowie die Wohn- und Lebensbedingungen an heutige moderne Standards anzupassen und gleichzeitig den alten Ortskern nachhaltig zu stabilisieren. Weiterhin gilt es zu prüfen:

- ob und wie eine städtebauliche Erneuerung unter Anwendung des besonderen Städtebaurechts durchgeführt werden kann,
- ob die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet bestehen, in welchen Grenzen diese erfolgen und mit welchem Verfahren diese durchgeführt werden kann,
- welche ungefähren Kosten zu erwarten sind, wie die Kosten finanziert werden können
- und wie die Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung Betroffenen einzuschätzen ist.

Zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung und zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets werden nach den Vorschriften des BauGB sogenannte „städtebauliche Missstände“ herangezogen.

- Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht.
- Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

GLIEDERUNG UND ABLAUF DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Nach der Einführung (Kapitel 1) wird in einem ersten Schritt die Lage Alt-Knielingens im Stadtgefüge beschrieben, anschließend das Untersuchungsgebiet genau abgegrenzt. Die Beschreibung der historischen Entwicklung Knielingens ist für die Entwicklungspotenziale des Untersuchungsgebiets und das spätere Maßnahmenkonzept von Bedeutung (Kapitel 2). In Kapitel 3 werden die maßgeblichen rahmensetzenden formellen Planungen wie der Flächennutzungsplan (FNP), Bebauungspläne und Fachplanungen, sowie informelle Entwicklungsziele der Stadt wie das Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 (ISEK), das Stadtteilentwicklungskonzept Knielingen 2030 (STEK) oder der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) für Alt-Knielingen erläutert. Eine Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit einer detaillierten Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse folgt in Kapitel 4.

Die Sachdaten werden im Rahmen von Ortsbegehungen und durch die Auswertung statistischer Daten der Stadt Karlsruhe erhoben. Zur Dokumentation von gebäudebezogenen Kriterien (Bausubstanz, Nutzung, Gestaltung, Leerstände) wurde ein speziell ausgefertigter Erhebungsbogen verwendet und zusätzlich eine umfangreiche Fotodokumentation erstellt. Neben den gebäudebezogenen Bestandsaufnahmen werden auch flächenhafte Aussagen zu den Themenbereichen Infrastruktur, öffentliche Flächen, Konfliktbereiche, Denkmalschutz und Eigentümerverhältnisse getroffen und in Plänen veranschaulicht.

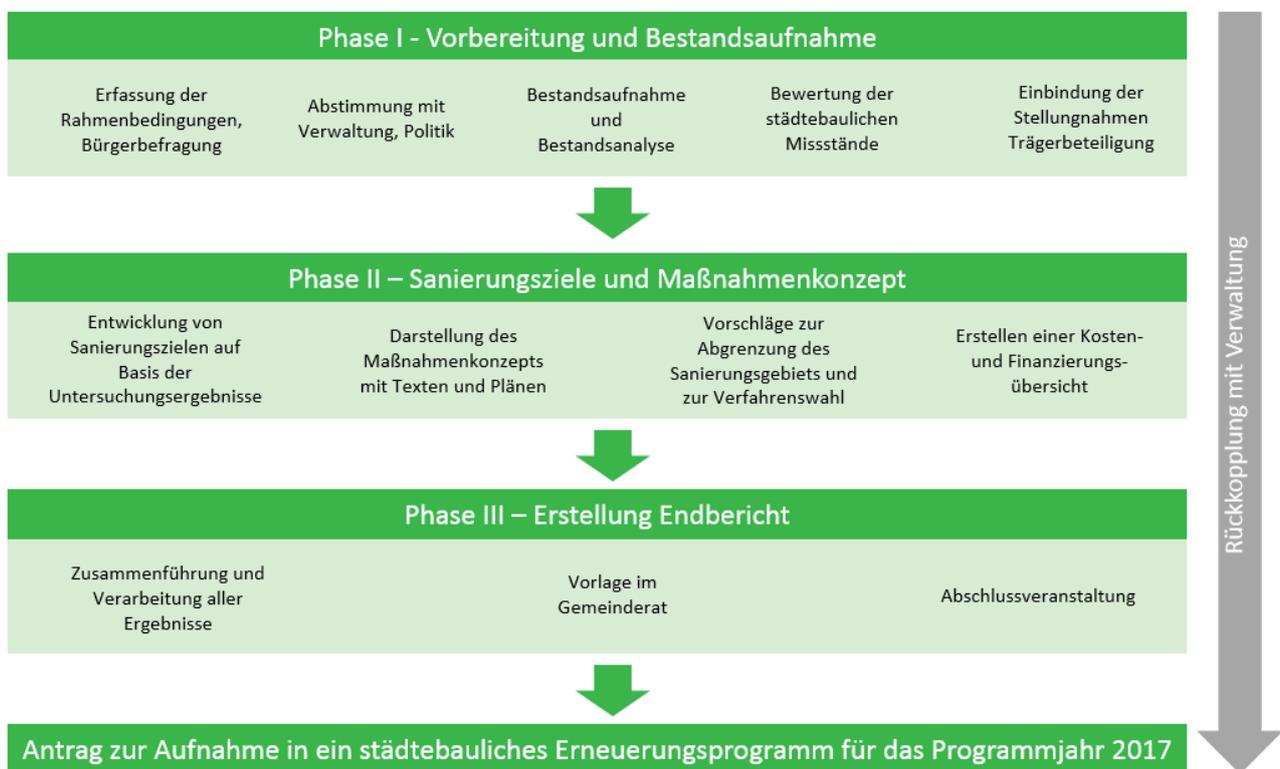
Aus den aufgenommenen Bestandsdaten werden städtebauliche Missstände und Mängel sowie Potenziale abgeleitet und visualisiert dargestellt. Aus diesen wird ein Neuordnungskonzept mit anschließendem Maßnahmenplan erstellt, das sich nach inhaltlichen Abschnitten entsprechend der Bestandsanalyse untergliedert.

Neben der städtebaulichen Bestandsanalyse durch das zuständige Planungsbüro, hat die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur (KEK) im Auftrag des Stadtplanungsamts Karlsruhe eine persönliche sowie schriftliche Befragung der Gebäude- und Wohnungseigentümer im Untersuchungsgebiet durchgeführt, mit dem Ziel den Energiebedarf und das Sanierungspotenzial der Wohnungsbestände zu erfassen. In einem separaten Schritt wurden die Träger der öffentlichen Belange beteiligt. Die Hinweise und Anregungen wurden im Rahmen der Bestandsanalyse berücksichtigt und fließen teils in das Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept ein beziehungsweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen liefern die notwendigen Beurteilungsgrundlagen zur Begründung der Sanierungsnotwendigkeit, dienen der Festlegung der Ausdehnung des späteren Sanierungsgebiets und der Auswahl der Verfahrensform.

Die Phasen der vorbereitenden Untersuchungen sind in der nachfolgenden Grafik dargestellt:

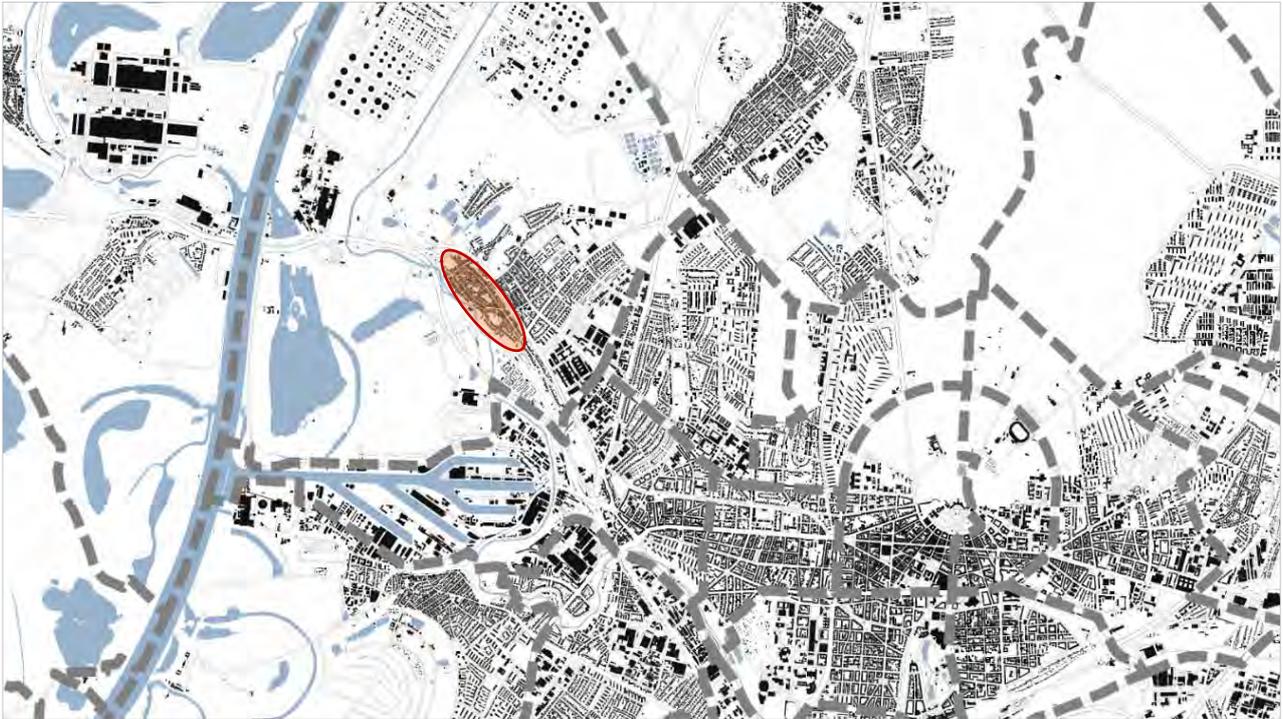
Abbildung 1: Überblick über den Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen; werk-plan 2016



DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

LAGE IM STADTGEFÜGE

Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebiets im Stadtgefüge; Quelle: schwarzplan.eu



Der Stadtteil Karlsruhe-Knielingen liegt im Nordwesten des Karlsruher Stadtbezirks in etwa sechs Kilometer Entfernung zum Karlsruher Zentrum. Knielingen ist mit circa 2.000 Hektar (ha) Fläche nach Durlach der zweitgrößte Stadtteil. Dies entspricht 11,9 Prozent der Stadtfläche. Untergliedert wird Knielingen in die beiden Stadtviertel Alt-Knielingen mit einer Größe von 631 ha und Neu-Knielingen mit 1.433 ha Fläche.

Der Stadtteil erstreckt sich vom Westen in unmittelbarer Nähe zum Rhein bis zur Bahntrasse zwischen Mühlburg und Neureut im Osten. Im Süden grenzt Knielingen an den Rheinhafen und im Norden an die Ölraffinerie mit Ölhafen sowie die Kläranlage. Im Gebiet von Knielingen befindet sich die einzige Rheinbrücke, die die Stadt Karlsruhe und das Bundesland Rheinland-Pfalz miteinander verbindet. Die an Knielingen angrenzende Südtangente (B 10) ist eine der wichtigsten Zubringer- und Umgehungsstraßen Karlsruhes.

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

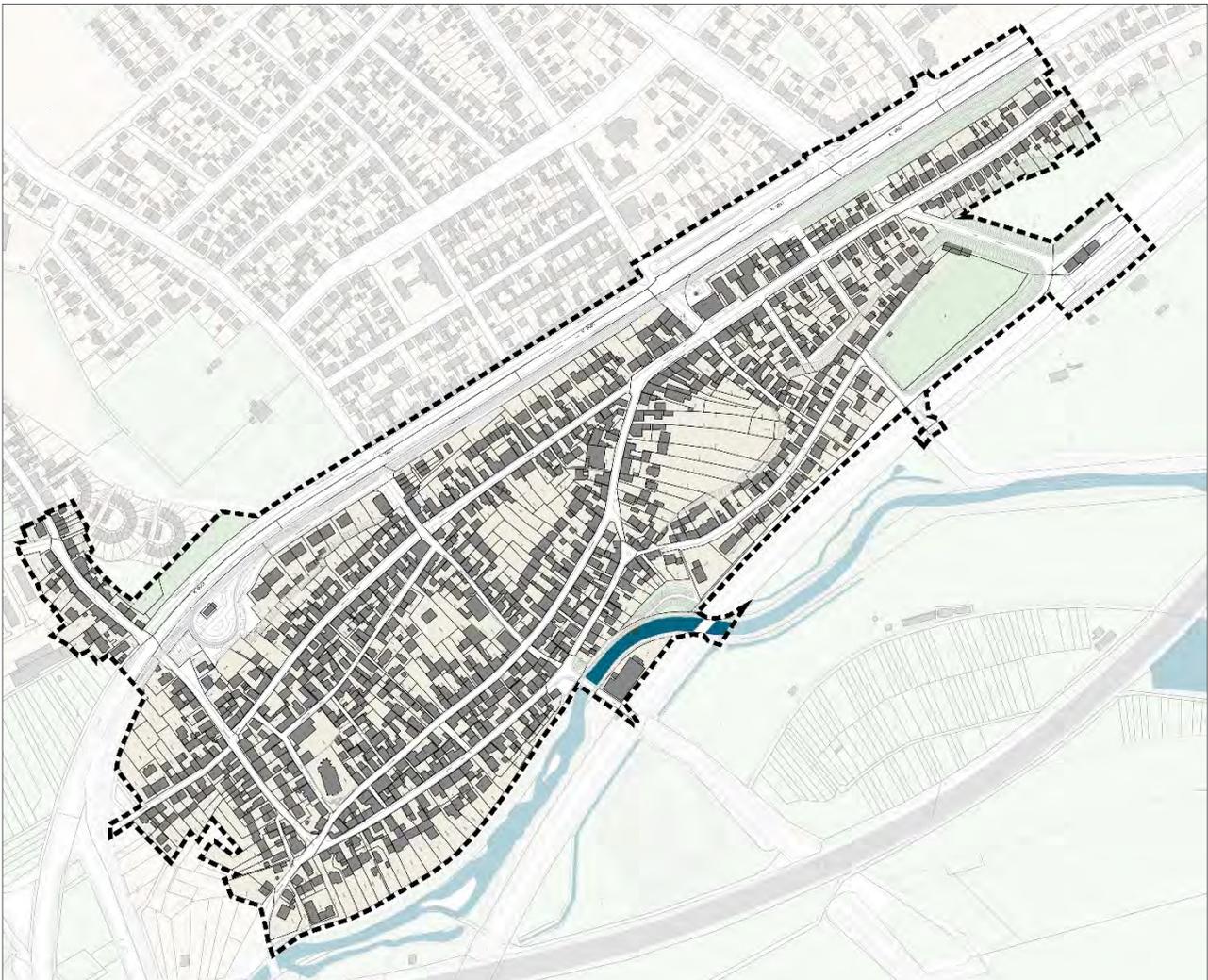
Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen umfasst ein Gebiet des Stadtviertels Alt-Knielingen mit einer Größe von etwa 43,6 ha. Es umgibt den gesamten Bereich des historisch gewachsenen Ortskern Knielingens, in dem städtebauliche Missstände bereits offensichtlich sind oder vermutet werden. Der südliche Abschnitt der Saarlandstraße ist nicht komplett in das Untersuchungsgebiet eingebunden. Ebenso wenig die großflächigen Naturschutzareale im Süden, die jenseits der Bahntrasse liegen.

Das Gebiet wird im Nord-Osten durch die Rheinbrückenstraße begrenzt, wobei diese noch selbst im Gebiet liegt. Im nördlichen Teil kreuzt ebenfalls die Rheinbergstraße, die sich zum großen Teil im Untersuchungsgebiet befindet. Im Süd-Westen wird das Gebiet durch den Verlauf der „Alb“ eingegrenzt sowie die anschließende Bahnlinie. Der Untersuchungsbereich endet hinter dem Bahnhofsgebäude in der Pfalzbahnstraße. Hinter der Alb verläuft ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet auf der gesamten Länge des Untersuchungsbereichs. Die gänzlich durch das Areal verlaufende Saarlandstraße wird auf Höhe des Knielinger Bahnhofs von der Gebietsgrenze abgeschnitten. Die Kleingartenfläche „Litzelau“ ist im Gegensatz zum ehemaligen Areal des Turnvereins Knielingen nicht Teil des Untersuchungsgebiets.

Die Bebauung der Straßen und Gassen: Besoldgasse, Dreikönigsstraße, Elsässer Straße, Fischreierstraße, Goldwäschergasse, Kirchbühlstraße, Lauterburger Straße, Litzelastraße, Lothringer Straße, Neufeldstraße, Pfalzbahnstraße, Untere Straße, Westliche Rheinbrückenstraße sowie Teilbebauungen der Eggensteiner Straße, der Rheinbergstraße und der Saarlandstraße liegen im Gebiet.

Die folgende Plandarstellung zeigt die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen.

Abbildung 3: Plan 01 | Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der vorbereitenden Untersuchungen; werk-plan 2016



Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen soll ein Bereich als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, sodass sich die Sanierung gemäß § 142 BauGB zweckmäßig durchführen lässt.

HISTORISCHE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

(Quelle: Manfred Koch, Karlsruher Chronik. Veröffentlichungen des Karlsruher Stadtarchivs Band 14, Karlsruhe 1992)

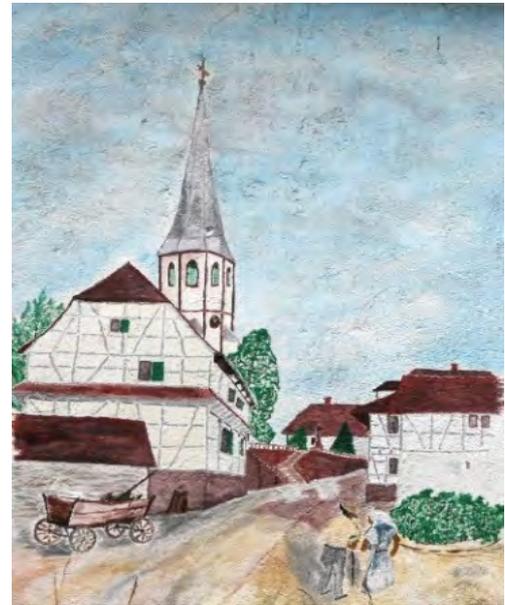
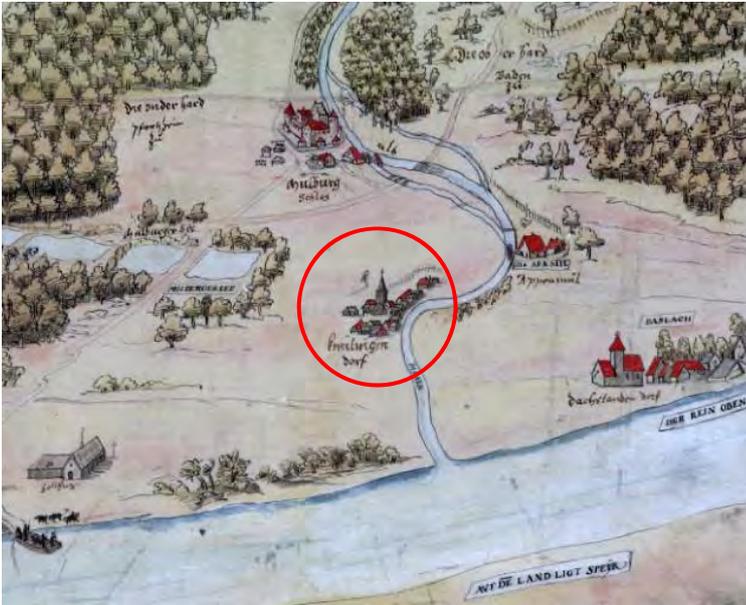
Der erste urkundliche Nachweis des Ortsnamens Knielingens ist aus karolingischer Zeit im Codex des Klosters Lorsch aus dem Jahr 786 zu finden. „Cnutlinga“ deutet hier auf eine Niederlassung von Angehörigen der Sippe des Cnutilo hin.

Die Menschen lebten im 14. und 15. Jahrhundert von Fischerei und Ackerbau. 1675 wurde in Knielingen auf markgräflichen Befehl die Goldwäscherei aufgenommen. Um 1720 gab es etwa zehn Goldwäscher in Knielingen. Mitte des 18. Jahrhunderts begann der Niedergang der Goldwäscherei.

Zwei frühe Darstellungen aus dem 16. Jahrhundert zeigen Knielingen als ein Straßendorf, entlang der heutigen Saarlandstraße, welches sich längs der Alb zieht. Die im Jahr 1480 erbaute Knielinger Kirche als Wehrkirche, die zum Schutz der Bevölkerung errich-

tet wurde, ist heute das älteste noch existierende Gebäude in der Gemarkung Karlsruhe. Das Langhaus der Kirche wurde 1858-60 im neugotischen Stil neu errichtet. Wohl im frühen 18. Jahrhundert wurde die „Untere Gass“ (Untere Straße) als erste Erweiterung, insbesondere für die ärmere Bevölkerungsschicht, angelegt. Eine zweite Dorferweiterung ist im weiteren 18. Jahrhundert entlang des sogenannten Viehtriebs, der heutigen Rheinbergstraße, entstanden. Mit der Neufeldstraße kam die Bautätigkeit im alten Ortskern im frühen 19. Jahrhundert zu ihrem vorläufigen Abschluss. Viele Gassen stellen eine direkte Verbindung zur Alb her und zeugen wie beispielsweise die „Goldwäschergasse“ von der historischen Bedeutung der Fischerei und Goldwäscherei.

Abbildung 4: Siedlungsentwicklung 1715; Quelle: Stadt Karlsruhe/Ehemaliger Ortseingang von Alt-Knielingen; eigene Aufnahme einer Malerei 2015



Das heutige Aussehen hat der Ortskern im Wesentlichen nach der Zerstörung von 1688 im Pfälzischen Erbfolgekrieg bekommen. Um 1700 wurde die Knielinger Kirche wieder hergestellt, 1712 das erste Schulhaus errichtet, 1719 das Rathaus wieder aufgebaut sowie zahlreiche, noch heute zum Teil gut erhaltene Gebäude im Ortskern, erbaut. Im Ort lebten 570 Einwohner.

1770 verursacht ein Hochwasser des Rheins große Schäden. 1817 beginnt Oberstleutnant Johann Gottfried Tulla die Rheinregulierung mit dem „Knielinger Durchstich“. Die mittlerweile 1.200 Einwohner leben vor allem vom Hanf- und Flachsbanbau wie von der stark betriebenen Pferdezucht.

Abbildung 5: Blick in die Saarlandstraße um 1910/Knielinger Bahnhof nach 1938; Quelle: Stadt Karlsruhe



Der Vergleich des Gemarkungsplans von 1864 mit dem heutigen Katasterplan von 2016 macht deutlich, dass sich der Ortskern mit den drei Erschließungsstraßen in seiner Struktur, ein- bis zweigeschossiger Gebäude, weitestgehend erhalten hat. In den rückwärtigen Grundstücken sind ehemals landwirtschaftliche Gebäude häufig zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Im süd-östlichen Bereich, in Richtung des Bahnhofs, fand zum Ende des 19. Jahrhunderts eine zusätzliche Ortserweiterung statt.

1862 wird der Eisenbahnanschluss durch die Maxau-Bahn hergestellt und der Maxauer Hafen ausgebaut. Zum Ende des 19. Jahrhunderts beginnt die Industrialisierung mit dem Bau einer Zellulosefabrik in Maxau und der Errichtung einer Steinkohlen-

Brikettfabrik in Maxau. Der Rheinhafen wird 1902 eröffnet. Unter den 3.200 Einwohnern wächst der Anteil der Arbeiter auf etwa zehn Prozent. 1924-25 wird die Straßenbahnlinie Karlsruhe-Knielingen gebaut.

Im April 1935 fand die Eingemeindung Knielingens in die Stadt Karlsruhe durch die Nationalsozialisten statt. Zu dieser Zeit zählte der Stadtteil 5.250 Einwohnerinnen und Einwohner. Knielingen blieb während des Zweiten Weltkriegs überwiegend frei von Zerstörung.

PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

VORGABEN DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

Bei der Umsetzung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist sowohl den planungsrechtlichen Vorgaben auf Landes- und Stadtebene als auch den sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden Vorgaben Rechnung zu tragen.

Folgende übergeordnete Planungen betreffen das Untersuchungsgebiet und müssen bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden:

LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Als ein Stadtteil von Karlsruhe ist Knielingen gemäß Landesentwicklungsplan 2002 dem Verdichtungsraum Karlsruhe/Pforzheim in der Region Mittlerer Oberrhein zuzuordnen.

Der aktuelle Regionalplan Mittlerer Oberrhein aus dem Jahr 2003 bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Region. In diesem werden die künftigen Anforderungen an den Raum, beispielsweise den Siedlungsflächen oder den Infrastruktureinrichtungen, rechtsverbindlich festgelegt.

Das Untersuchungsgebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche im Bestand dargestellt. Die Grünfläche auf dem ehemaligen Areal des TV Knielingen ist Bestandteil eines regionalen Grünzugs.

BAULEITPLANUNG

Im **Flächennutzungsplan** (FNP) ist das Untersuchungsgebiet größtenteils als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet. Dazu kommen noch zwei Randflächen. Eine im Süden des Gebiets sowie eine im Norden, die als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen sind. Der Plan hält in der Mitte des Gebiets eine Kirche als Zweckbestimmung fest. Südlich an das Untersuchungsgebiet schließt sich ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet an. Der Flächennutzungsplan weist folgende potenzielle Baugebiete für den Untersuchungsbereich aus:

- „Bipples“ im Nord-Westen
- „TV Knielingen“ im Süd-Osten

Abbildung 6: Auszug aus Flächennutzungsplan für den Bereich Alt-Knielingen; Quelle: Stadt Karlsruhe



Es existieren keine rechtskräftigen **Bebauungspläne** für das Untersuchungsgebiet.

SONSTIGE FACHPLANUNGEN (SCHUTZGEBIETE)

Im Untersuchungsgebiet von Alt-Knielingen selbst befindet sich keine schutzwürdige Fläche, jedoch grenzt im Westen auf fast gesamter Länge ein Natur- und Landschaftsschutzgebiet an. Nördlich der Alb erstreckt sich eine Natura 2000 Gebietskulisse sowie ein Biotopverbund feuchter Standorte.

Das Plangebiet spielt bei den großräumigen Planungen zum Biotopverbund aufgrund seiner Lage und dem Kontext zum Knielinger Innenbereich keine wertgebende Rolle. Das Gebiet wird vor 100-jährlichem Hochwasser durch einen Wall geschützt. Aktiv betroffen durch diese Maßnahme ist die gesamte Litzelastraße, das ehemalige TV-Areal sowie Teile der Unteren Straße.

ATLASTERN

Im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen sind insgesamt zehn Altlastenverdachtsflächen beim Umwelt- und Arbeitsschutz bekannt. Diese sind im Hinblick auf die derzeitigen Fragestellungen nicht akut. Erforderliche Untersuchungen sind in den nachfolgenden Verfahren nach Festlegung des Sanierungsgebiets zu berücksichtigen.

INFORMELLE PLANUNGEN UND ENTWICKLUNGSZIELE DER STADT KARLSRUHE

Bereits bestehende, in der Vergangenheit erarbeitete und dokumentierte Berichte sind in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Zu nennen sind insbesondere:

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT KARLSRUHE 2020 (ISEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept gibt als konzeptionelle Grundlage die Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Stadt Karlsruhe vor. Die erarbeiteten Handlungsfelder wurden im Zuge des Konzepts durch Strategien und Projekte konkretisiert und fortgeschrieben. Dabei standen vor allem Themen wie die Profilierung der Stadt im Wettbewerb, kultureller Zusammenhalt und die Schaffung von öffentlich attraktiven Begegnungsräumen im Vordergrund, um Funktionsverlusten vorzubeugen. Bereits im ISEK wurde ein Planungserfordernis für das Gebiet Alt-Knielingen erkannt und Zielformulierungen genannt. Hierzu zählen insbesondere die Sicherung der Nahversorgung, die Stärkung der Stadtteilzentren sowie die Mischung von Wohnen und Arbeiten.

RÄUMLICHES LEITBILD KARLSRUHE 2016

Das Räumliche Leitbild definiert die Weiterentwicklung der bestehenden Quartiere als Handlungsschwerpunkt. Bestehende Quartiere sollen besonders in ihrem Wohnungsbestand gesichert und aufgewertet werden, um die lokale Identität zu festigen und das Stadtbild weiterzuentwickeln. Dabei sollen die neuen Wohnflächen und alternative Wohnformen für alle Lebensphasen und -modelle behutsam in die vorhandenen Baustrukturen integriert werden. Um die Qualität des Wohnumfelds bestehender Nachbarschaften zu verbessern, sollen die Stadtteilfunktionen der Nahversorgung und -mobilität gestärkt werden. Ebenso sind die bauliche Qualität, Anforderungen der Klimaanpassung, die Aufwertung bestehender Freiräume und die Integration einer ausreichenden Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen. Hierfür müssen auch geeignete Prozesse entwickelt und getestet werden.

VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN (VEP)

Wichtige Vorgaben im VEP, die auch die Stadtteile betreffen, sind im Einzelnen die Verlagerung von Autofahrten auf die Verkehrsmittel des Umweltverbunds, eine erhöhte Qualität des Fuß- und Radwegenetzes, der Ausbau des bestehenden ÖPNV-Angebots zur Erschließung weiterer Kundenpotenziale sowie eine Verbesserung der Qualität des motorisierten Verkehrsablaufs zur Minderung der Lärm- und Schadstoffbelastungen. In den Quartieren soll das Parken geordnet und die Straßenräume für andere Nutzergruppen attraktiver gestaltet werden.

Speziell das Untersuchungsgebiet betreffend, sind als Zielformulierungen im VEP insbesondere die stadtverträgliche Umgestaltung der Rheinbrückenstraße, der barrierefreie Ausbau der Straßenbahnhaltestellen sowie die sich auch auf das Gebiet auswirkende Bundesmaßnahme Zweite Rheinbrücke mit Anschluss an die B 36 festgehalten.

LÄRMAKTIONSPLAN (LAP)

Zur Umsetzung der EU-Umgebungsrichtlinie hat die Stadt Karlsruhe einen Lärmaktionsplan (LAP) mit Maßnahmen zur Lärmminde- rung erstellt. Momentan befindet sich der LAP in seiner ersten Fortschreibung. Die Maßnahmenvorschläge im LAP beziehen sich jeweils auf die prioritär behandelnden „Hot-Spots“ (Bereich mit Schallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) und die nachrangigen „verbesserungsbedürftigen Situationen“ (Schallpegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) nachts).

Für Knielingen wurden einige Bereiche als verbesserungsbedürftige Situationen eingestuft und im LAP geeignete Maßnahmen zur Lärmreduzierung vorgeschlagen.

GROBANALYSE ALT-KNIELINGEN 2014

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe wurde der Bereich Alt-Knielingen als Stadtquartier mit erhöhtem Handlungsbe- darf ausgewiesen. Eine städtebauliche Untersuchung soll die Grundlagen für die Erarbeitung einer Erneuerungsstrategie liefern. Dabei ist es wichtig, bereits frühzeitig eine Einschätzung zur Förderfähigkeit der für die städtebauliche Erneuerung relevanten Maß- nahmen zu formulieren. Die zu diesem Zwecke erstellte Grobanalyse aus dem Jahr 2014 stellt eine erste Beurteilungsgrundlage dar, indem es nach der Einschätzung des Gebietszustands erste städtebauliche Erneuerungsziele ableitet.

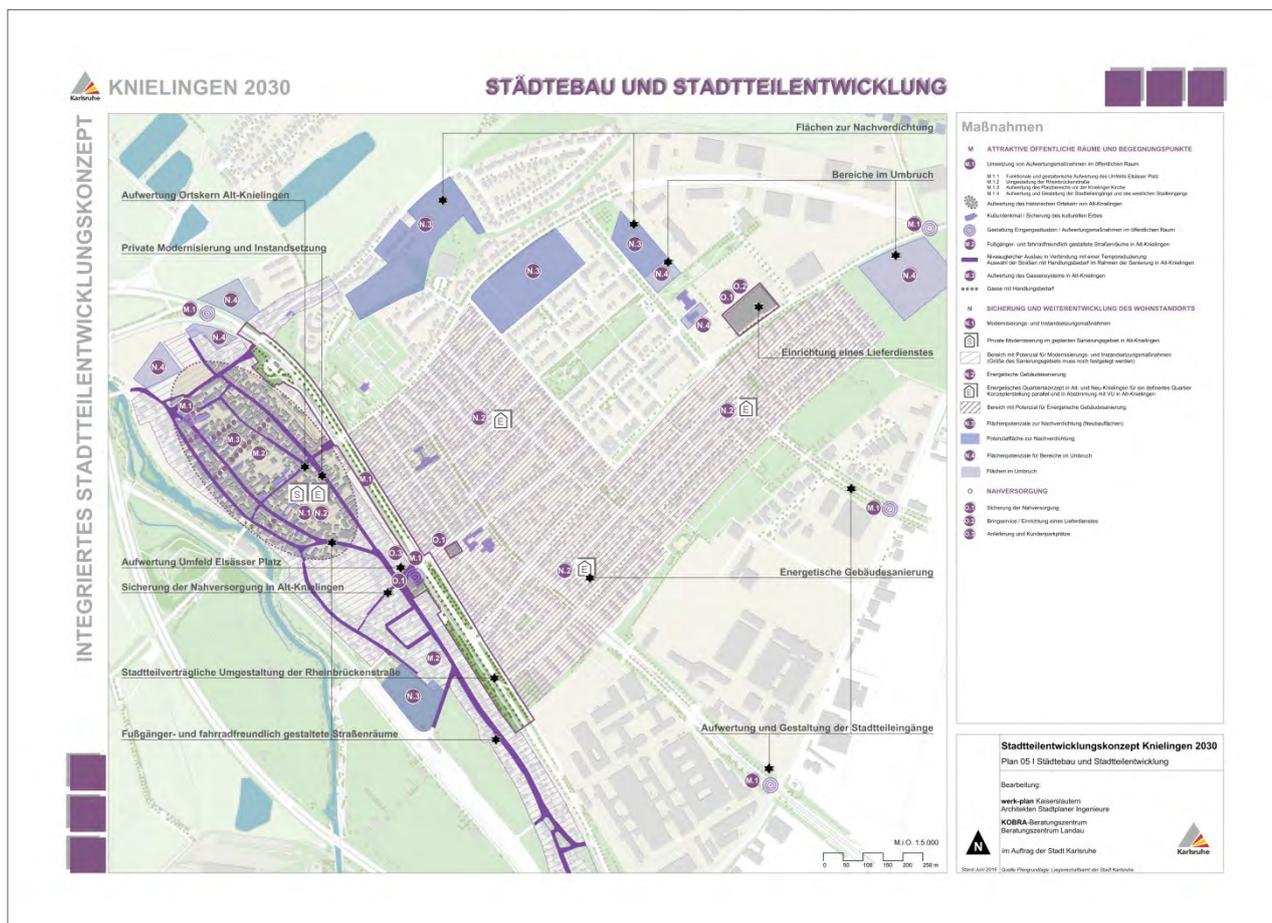
INTEGRIERTES STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT KNIELINGEN 2030 (STEK)

Das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Knielingen 2030“ stellt einen Orientierungsrahmen für die nächsten Jahre und die zukünftige Entwicklung des Stadtteils dar. Außerdem soll es den Leitsätzen des ISEK einen örtlichen Bezug geben.

Für die zukünftige Stadtteilentwicklung Knielingens wurden folgende acht Leitlinien identifiziert:

- Sozialen Zusammenhalt der Stadtgesellschaft stärken
- Lebensqualität für Kinder, Jugendliche und Familien erhöhen
- Stadtteilkultur entwickeln
- Sport und Bewegung fördern und zur Gesundheitsförderung beitragen
- Image als grüner Stadtteil am Rhein pflegen
- Zum Klimaschutz beitragen
- Städtebauliche Qualitäten im Quartier herausstellen
- Stadtverträgliche Mobilität gewährleisten – Verkehrsbelastung senken.

Abbildung 7: STEK Übersichtsplan zum Handlungsfeld Städtebau und Stadtteilentwicklung; werk-plan 2016



Innerhalb des STEK wurden unter anderem nachstehende, für die vorbereitenden Untersuchungen in Alt-Knielingen relevante Einzelaspekte bereits genannt:

- Ausbau, Vernetzung und Qualifizierung von Betreuungsangeboten
- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Stadtgrün, Natur und Landschaft
- Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltete Straßenräume
- Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnstandorts
- Sicherung der Nahversorgung
- Stadtteilverträgliche Umgestaltung der Rheinbrückenstraße
- Optimierung und Aufwertung des Radverkehrsnetzes
- Schaffung geeigneter Querungsmöglichkeiten

BESTANDSAUFNAHME UND BESTANDSANALYSE

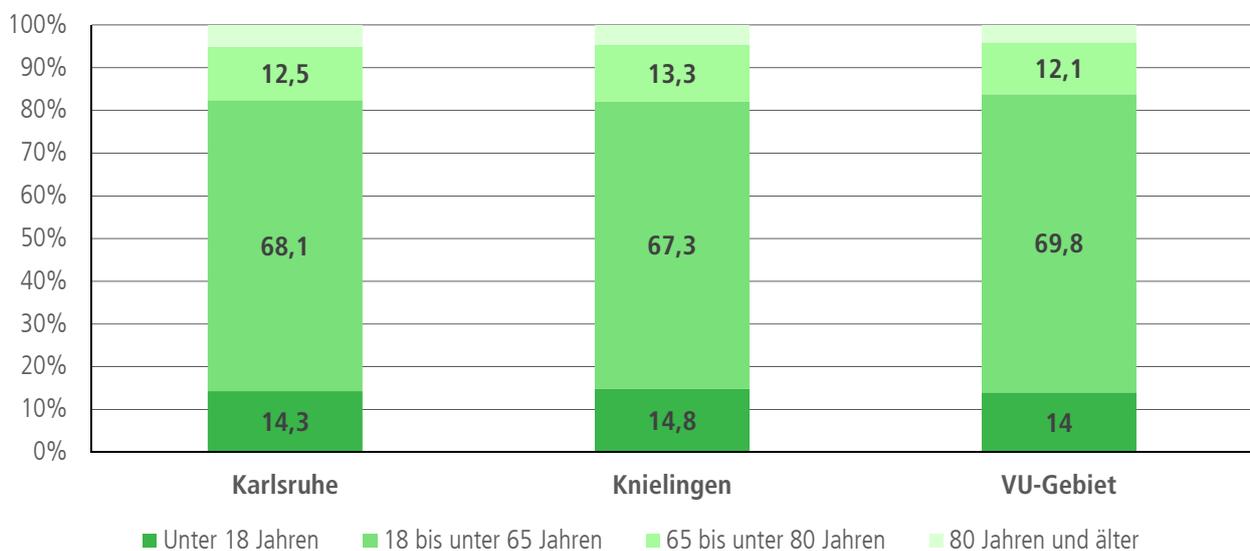
STATISTISCHE BASISDATEN

Als Grundlage zur Bewertung insbesondere der Bevölkerungs- und Altersstruktur sowie der wohnungswirtschaftlichen Situation wurden Daten der Statistikstelle der Stadt Karlsruhe herangezogen.

DEMOGRAFISCHE BEVÖLKERUNGSDATEN

- Von den rund 324.000 Einwohnerinnen und Einwohnern der wohnberechtigten Bevölkerung Karlsruhes leben Ende 2015 etwa 10.500 Personen und damit rund 3,2 Prozent der Gesamtbevölkerung im Stadtteil Knielingen. Von denen wiederum leben 3.078 Menschen innerhalb des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen.
- In den vergangenen fünf Jahren konnte der Stadtteil Knielingen einen leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen. In diesem Zeitraum sind über 900 Personen nach Knielingen gezogen. Zurückzuführen ist diese Zunahme vor allem auf die Entwicklung des Neubaugebiets Knielingen 2.0. Aber auch Alt-Knielingen verzeichnet in dieser Zeit insgesamt ein Wachstum von 219 Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet entspricht in etwa der des gesamten Stadtgebiets Karlsruhe (siehe Abb.6). Im Untersuchungsgebiet leben 430 Personen unter 18 Jahren, 2.149 Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren sowie 499 Personen über 65 Jahren. Überalterungstendenzen sind im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen momentan noch nicht gravierend. Die Gruppe der über 80-Jährigen ist hier mit 4,1 Prozent geringer vertreten als in der Gesamtstadt.

Abbildung 8: Altersstruktur im Stadtgebiet 2015; Quelle: Statistikstelle Stadt Karlsruhe (Stand 31. Dezember 2015)

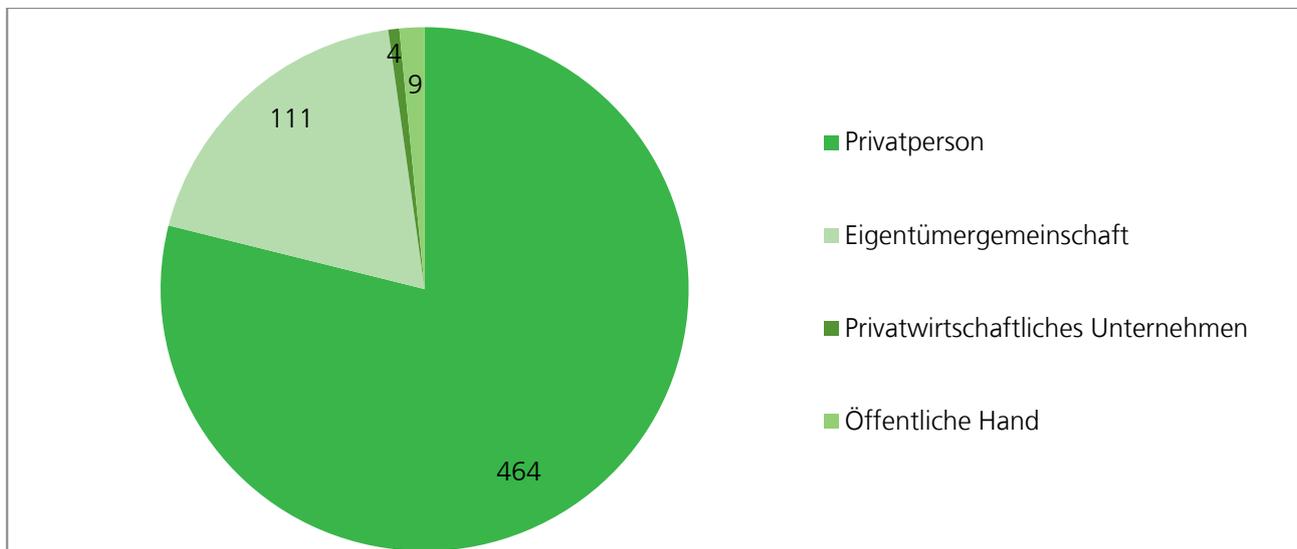


- Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen weist einen hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten auf. Der Migrantenanteil liegt im Jahre 2015 in der Gesamtstadt bei 19,4 Prozent und im Untersuchungsgebiet sogar bei 24,9 Prozent.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE SITUATION

- Laut der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Ergebnisse des Zensus 2011, Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle) gibt es im Untersuchungsgebiet insgesamt 1.390 Wohnungen, verteilt auf 588 Wohngebäude. Dabei nimmt mit knapp 40 Prozent und 224 Gebäuden die Einfamilienhausbebauung den größten Teil an allen Gebäuden ein. Der Anteil an Zweifamilienhäusern beträgt 27 Prozent mit 157 Häusern.
- Die Zahl der Haushalte ist ein ausschlaggebender Indikator für die Bedarfsberechnung von Wohnraum. Dabei sind Einpersonenhaushalte mit 53,1 Prozent die größte Gruppe der Haushalte im Untersuchungsgebiet. Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten (24,7 Prozent) stellen sie die Mehrheit von fast 80 Prozent der Haushalte. Die Belegungsdichte liegt im Mittel bei 1,7 Personen pro Wohneinheit.
- Die Leerstandsquote betrug im Jahr 2011 in Knielingen 3,3 Prozent und liegt somit ganz knapp über dem Karlsruher Durchschnitt. (Ergebnisse des Zensus 2011, Quelle: Amt für Stadtentwicklung, Statistikstelle)
- In Bezug auf die Eigentümerstruktur befinden sich 97,8 Prozent der 588 Wohngebäude im Untersuchungsgebiet im Eigentum von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften.

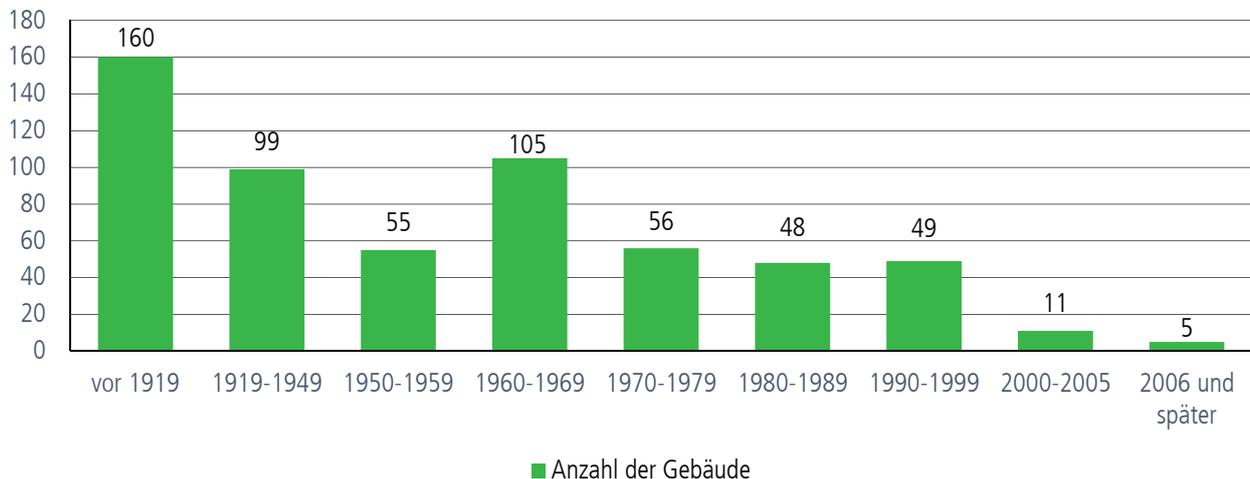
Abbildung 9: Verteilung der Eigentümergruppen innerhalb des Untersuchungsgebiets; Quelle: Statistikstelle Stadt Karlsruhe (Stand 9. Mai 2011)



ORTSBILD UND BAUSTRUKTUR

Im ältesten Stadtteil von Karlsruhe besteht ein Drittel der Bebauung im Untersuchungsgebiet aus Bausubstanz, die 100 Jahre und älter ist (27,2 Prozent). Weitere 16,7 Prozent der Bauten sind zwischen 1919 und 1949 entstanden. Das ursprüngliche Baualter der Gebäude lässt sich heute aufgrund der zahlreichen im Laufe der Jahrzehnte erfolgten Veränderungen nur noch selten bestimmen.

Abbildung 10: Baujahr der Gebäude im Untersuchungsgebiet; Quelle: Statistikstelle Stadt Karlsruhe (Stand 9. Mai 2011)



Mit zur ältesten Bausubstanz in Alt-Knielingen zählen die Knielinger Kirche, die ehemalige Zoll- und Poststation sowie einzelne Fachwerkhäuser und noch gut erhaltene Hofanlagen in der Saarlandstraße.

Die Siedlung war ursprünglich stark an die Erfordernisse des täglichen Lebens der Anwohnerinnen und Anwohner ausgerichtet, der Ort war gleichzeitig Siedlungsraum und Arbeits- beziehungsweise Produktionsstätte. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft erfolgte eine Trennung von Wohn- und Arbeitsstätten und somit die Notwendigkeit einer stärkeren Ausrichtung des öffentlichen Raums an die Anforderungen des motorisierten Verkehrs. Die ursprüngliche Geschlossenheit der baulichen Strukturen des als Straßendorf entstandenen Ortes, ist heute noch größtenteils erhalten. Viele Gebäude im Untersuchungsbereich sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen. Die Häuser sind in der Regel, mit Ausnahme der südlichen Saarlandstraße und Teile der Litzelastraße, unmittelbar an die Straße gebaut, Vorgärten sind überwiegend nicht vorhanden. Dadurch ergibt sich eine nahezu durchgehende Raumkante, die die Straßenräume formt. Innerhalb des Ortskerns existieren nur wenige städtebauliche Zäsuren.

Abbildung 11: Typische Bebauung und Straßenzüge in Alt-Knielingen; Aufnahme werk-plan 2016



Der historisch gewachsene Ortskern von Alt-Knielingen entlang der Saarlandstraße ist noch teilweise durch traditionelle, ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauernhäuser und altfränkische Fachwerkbauten geprägt. Bis heute sind einige ortsbildprägende und historisch wertvolle Gebäude und Ensembles als Identifikationsmerkmal für den Gesamtort erhalten. Fachwerkbauten, Klappläden und großzügige Torfahrten runden dieses Gesamtbild ab.

Abbildung 12: Ortsbildprägende Gestaltelemente; Aufnahme werk-plan 2016



Gestalterisch wertvolle sowie ortsbildprägende Gebäude sind hauptsächlich in der Saarlandstraße, Eggensteiner Straße und Neufeldstraße in der näheren Umgebung der Knielinger Kirche vorzufinden. In der Saarlandstraße südöstlich des Elsässer Platzes sind noch einzelne prägende Stadthäuser aus der Zeit der Jahrhundertwende erhalten. Erhaltenswerte und historisch wertvolle Gebäude sind im Plan 03 | Ortsbild und Denkmalschutz dargestellt.

Abbildung 13: Ortsbildprägende Gebäude mit guter Gestaltung; Aufnahme werk-plan 2016



Zahlreiche Gebäude im gesamten Gebiet wurden in den letzten Jahren und Jahrzehnten entgegen ihrer ursprünglichen Form verändert oder umgebaut, zu einem Teil sogar durch einen kompletten Neubau ersetzt. Es erfolgten Aufstockungen, Dachauf- und einbauten oder wesentliche Veränderungen an Fenstern und Türen sowie die Verwendung neuer, künstlich und industriell gefertigter Baumaterialien (Fassadenverkleidung). Diese Umbaumaßnahmen haben seither das klassische Erscheinungsbild des „alten“ Ortskerns stark verändert und zu großen Teilen überformt. Der Anbau von Balkonen, Dachaufbauten sowie die asymmetrische Anordnung stehender und liegender Fensterformate stören die Fassadengliederung.

Abbildung 14: Elemente mit gestalterischen Mängeln; Aufnahme werk-plan 2016





Diese Überformungen oder wesentlichen Veränderungen an den Gebäuden sind aus gestalterischer Sicht negativ zu beurteilen, da dadurch die ursprüngliche und historisch wertvolle Altortbebauung zum Teil kaum mehr erkennbar ist. Teile des Gebäudebestands fügen sich daher nicht mehr in die typisch ortsbildprägende Bebauung ein und beeinflussen das Ortsbild negativ. Gebäude, die sich aufgrund ihrer Kubatur oder Größe besonders negativ auf das Erscheinungsbild des Umfelds auswirken, werden als störender Bau- bestand im Plan 03 | Ortsbild und Denkmalschutz eingetragen.

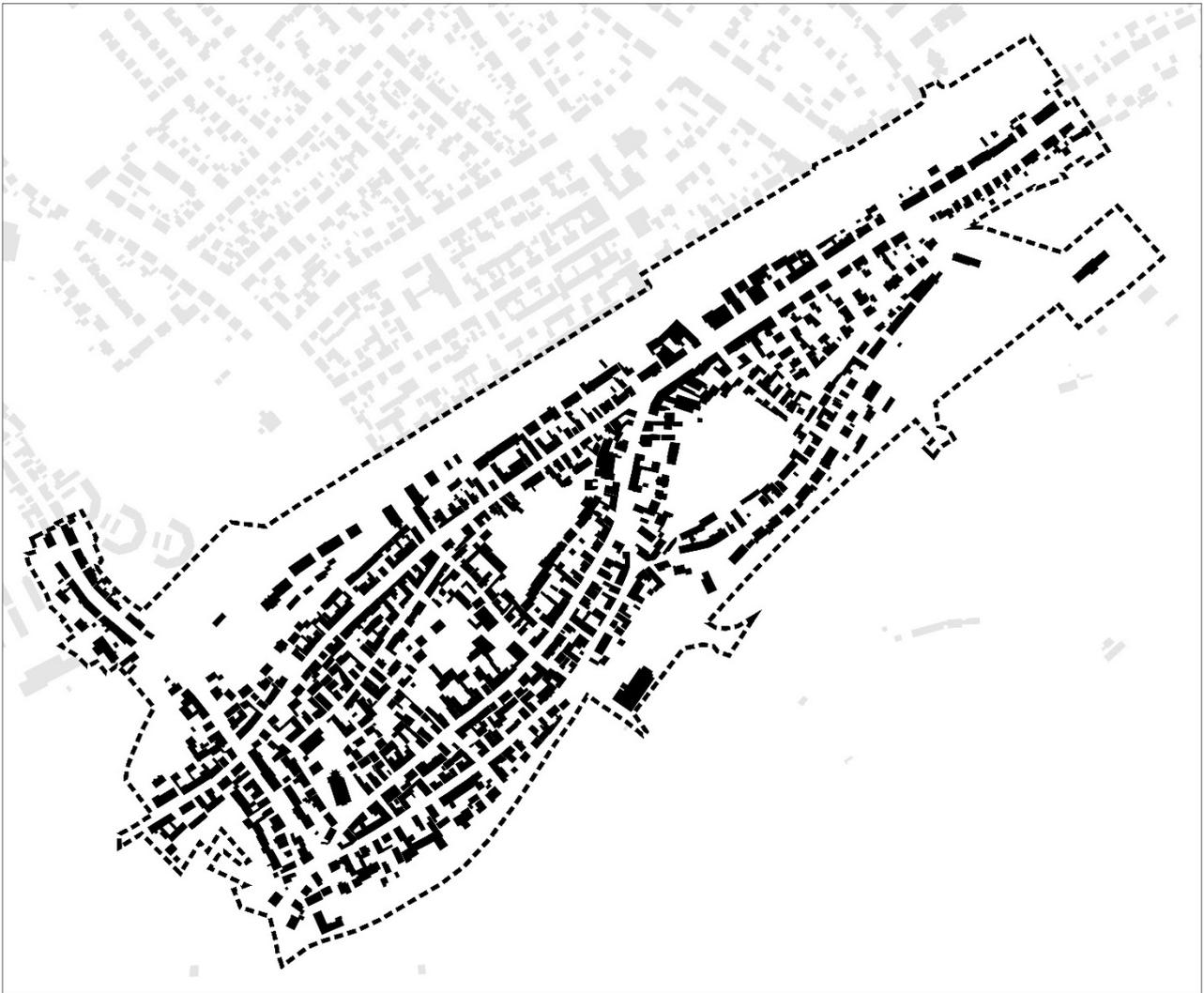
Abbildung 15: Gebäude mit gestalterischen Mängeln; Aufnahme werk-plan 2016



In einigen Bereichen des Untersuchungsgebiets ist eine enge Bebauung mit sehr hoher baulicher Dichte vorhanden, bei einem gleichzeitig hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke. Rückwärtige Scheunen der ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen wurden aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum im gesamten Stadtgebiet von Karlsruhe zu Wohnungen umgebaut oder komplett durch neue Wohnbebauung in zweiter Reihe ersetzt. Die Grundstücke weisen in Teilen eine sehr geringe Tiefe aus, so dass die rückwärtig angrenzende Bebauung sehr nahe liegt. Grundstücke mit einer sehr hohen baulichen Dichte befinden sich hauptsächlich im Bereich zwischen Saarlandstraße und Untere Straße sowie zwischen Neufeldstraße und Dreikönigstraße.

Andererseits gibt es auch Teilbereiche mit weniger dicht bebauten Blockinnenbereichen und dafür großzügigen Garten- und Freiflächen.

Abbildung 16: Plan 02 | Vorhandene Baustruktur in Alt-Knielingen; werk-plan 2016



Nahezu alle Straßenräume in Alt-Knielingen sind sehr eng, Gehwege sind meistens schmal oder nicht vorhanden. Als wichtigster Straßenzug in der alten Ortslage von Alt-Knielingen ist die durch das gesamte Untersuchungsgebiet verlaufende Saarlandstraße zu nennen. Diese war die ehemalige Hauptstraße des Dorfes. Der ursprüngliche Ortseingang an der ehemaligen Zoll- und Poststation ist heute noch zu erkennen. Hervorzuheben ist das Vorhandensein des alten Natursteinpflasters in großen Teilen der Saarlandstraße und der Elsässer Straße sowie in einigen Gassen wie der Goldwäschergasse und Besoldgasse. Die kleinen historisch wertvollen Gassen und schmalen Wegeverbindungen zwischen den Straßen und zur direkten Anbindung an die Alb erinnern noch heute teilweise an das ursprüngliche von Fischerei und Goldwäsche geprägte Dorf. Die Gestaltung sowie der Pflegezustand der weitestgehend zu Fuß sowie mit dem Rad genutzten Gassen, sind an vielen Stellen verbesserungswürdig. Insbesondere die Topografie ist für mobilitätseingeschränkte oder ältere Personen ein Hindernis.

Abbildung 17: Historisches Pflaster in der Goldwäschergasse und Elsässer Straße; Aufnahme werk-plan 2016



Der Elsässer Platz stellt die einzige wahrgenommene Platzsituation in Alt-Knielingen dar. Dominiert wird dieser Bereich durch das in den 1970er Jahren gebaute, einzige „Hochhaus“ im gesamten Stadtteil. Das Gebäude ragt mit seinen sieben Geschossen aus der überwiegend kleinteiligen Siedlungsstruktur heraus und wirkt durch seine Größe, Kubatur und funktionale Gestaltung wie ein Fremdkörper.

Die Knielinger Kirche stellt zusammen mit dem Evangelischen Gemeindezentrum mit Kindertageseinrichtung, dem Jugendzentrum (ehemaliges Rathaus) sowie im weiteren Verlauf mit der Begegnungsstätte des Bürgervers und der Grundschule Knielingen in der Eggensteiner Straße als soziokulturelles Zentrum ein historisch wertvolles Ensemble dar. Jedoch vermitteln der ungestaltete Platzbereich vor der Kirche durch Gestaltungsmängel sowie die bausubstanziellen Missstände des direkten Umfelds einen negativen Eindruck.

Abbildung 18: Hochhaus am Elsässer Platz/Platzsituation an Knielinger Kirche; Aufnahme werk-plan 2015



DENKMALPFLEGERISCHE INTERESSEN

KULTURDENKMÄLER

Im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen, insbesondere jedoch in der Saarlandstraße finden sich folgende Kulturdenkmale beziehungsweise Prüffälle der Bau- und Kunstdenkmalpflege:

- Eggensteiner Straße 1 (§ 2 DSchG): Schulhaus Knielingen, zweigeschossiger traufständiger Putzbau mit Walmdach, spätklassizistische Fassadengliederung, 1845 von Johann Ludwig Weinbrenner (Rastatt) gebaut. Dokument der Schulbaugeschichte in Knielingen.
- Eggensteiner Straße 3 (§ 2 DSchG): Schulhaus Knielingen von 1887, zweigeschossiger traufständiger Putzbau mit Satteldach. Dokument der Schulbaugeschichte in Knielingen.
- Eggensteiner Straße 5 (§ 2 DSchG): Hofanlage mit zweigeschossigem Wohnhaus, Toreinfahrt, Scheune, am Stall bezeichnet CFV Schultheis 1787. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Kirchbühlstraße 2 (§ 2 DSchG): Evangelisches Pfarrhaus Knielingen, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach, 18. Jahrhundert. Wichtiges Zeugnis der Kirchengeschichte in Knielingen.
- Kirchbühlstraße 5 (§ 2 DSchG): Zweigeschossiges traufständiges Fachwerkhaus mit Torfahrt, ausgehendes 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Neufeldstraße 72 (§ 2 DSchG): Zweigeschossiges Fachwerkhaus, im Erdgeschoss massive Giebelwand, am Torpfosten bezeichnet 1806. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens um 18. Jahrhundert.
- Rheinbergstraße 2 (§ 28 DSchG): Ehemalige Zoll- und Poststation; Hofanlage mit zweigeschossigem Fachwerkwohnhaus, Scheune, ehemaligem Backhaus, um 1700 gebaut. Wichtiges Dokument der Wiederaufbaugeschichte Knielingens nach der Zerstörung 1688.
- Rheinbergstraße 30 (§ 2 DSchG): Traufständiges, eingeschossiges Quereinhaus mit Scheunenteil und Schopf, 18./19. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument eines einfachen Bauernhauses des 19. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 1a (§ 28 DSchG): Evangelische Kirche mit Treppenanlage, Kirchhof, Gefallenendenkmal von 1900, Kirche 1480 begonnen, 1700-1702 Reparaturen durch Thomas Lefévre, Turm- und Langhaus 1858-1860 umgestaltet, (Sachgesamtheit). Wichtiges Zeugnis der Kirchengeschichte und städtebaulich wichtigster Bezugspunkt in Knielingen.
- Saarlandstraße 3 (§ 28 DSchG): Repräsentatives zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Wetterdächern und Krüppelwalm, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Saarlandstraße 7 (§ 2 DSchG): Hofanlage mit zweigeschossigem Fachwerkhaus, Scheune und Schopf, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Saarlandstraße 8 (§ 2 DSchG): Repräsentative Hofanlage mit zweigeschossigem Fachwerkhaus, am Eckpfosten bezeichnet 1755. Scheune 1776, Schopf, ehemalige Schulhausnutzung. Gut überliefertes Zeugnis eines fränkischen Gehöfts des ausgehenden 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 9 (§ 2 DSchG): Gasthaus „Zur Kanne“, über L-förmigem Grundriss, von der Straße über Torfahrt erschlossener Hof, Scheune 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument der Gaststättentradition in Knielingen.
- Saarlandstraße 13 (§ 2 DSchG): Hofanlage mit zweigeschossigem Fachwerkhaus mit Wetterdach und Krüppelwalmdach, Scheune und Schopf, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Saarlandstraße 14 (§ 2 DSchG): Gasthaus „Zum Schwanen“, traufständiges zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Andreaskreuzen in den Brüstungsfeldern; Erdgeschoss und Straßenfront massiv, Eckrustizierung, Profilrahmentür. Gut überliefertes Dokument für ein repräsentatives Gebäude des späten 18. Jahrhunderts.

- Saarlandstraße 16 (§ 2 DSchG): Ehemaliges Rathaus, heute Jugendzentrum, zweigeschossiger Putzbau mit Walmdach im Rundbogenstil, 1875, Anbau nach 1898. Dokument der ursprünglichen Eigenständigkeit der Gemeinde Knielingen.
- Saarlandstraße 23 (§ 2 DSchG): Wohnhaus mit rückwärtiger, zweigeschossiger Werkstatt; das Wohnhaus im Kern aus dem 18. Jahrhundert, im Obergeschoss Fachwerk, mit Schiefer verschindelt, darunter Fachwerk mit Zierrauten in den Brüstungsfeldern der Fenster, Krüppelwalmdach. Gut überliefertes Dokument einer bäuerlichen Hofanlage des ausgehenden 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 43 (§ 2 DSchG): Hofanlage, zweigeschossiges und traufständiges Torfahrthaus, Fachwerk, verputzt, 18. Jahrhundert, Tonnenkeller, gepflasterter Hof, zugehörige Ökonomiegebäude (Remise und Stall), sowie Scheune. Seltenes Dokument einer traufständigen Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 48 (§ 28 DSchG): Wohnteil einer ehemaligen Hofanlage, eingeschossiges Fachwerkhaus, quer erschlossen, Ziergiebel mit profilierten Schwellen und Andreakreuzen, am Eckpfosten bezeichnet 1763. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens des 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 49 (§ 28 DSchG): Besolt'sches Haus, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalm, Giebelwand teilmassiv, 18. Jahrhundert. Wappentafel bezeichnet 1541. Dokument eines Wohnhauses des 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 56 (§ 2 DSchG): Wohnteil einer Hofanlage, eingeschossiges Fachwerkhaus mit Krüppelwalmdach, 18. Jahrhundert; Bachkoben, Scheune. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Untere Straße 5 (§ 28 DSchG): Repräsentatives zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Wetterdächern und Krüppelwalm, bezeichnet 1723 von Zimmermann Vollmer errichtet. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens im ausgehenden 18. Jahrhundert.
- Untere Straße 35 (§ 2 DSchG): Scheune des 18. Jahrhunderts, Bruchsteingiebelwand, sonst Fachwerk, Krüppelwalmdach; Dreizonigkeit mit eingebautem Stall, heute Werkstatt, erhalten. Als Zeugnis der ortsbaulichen Entwicklung und Ortsgeschichte kommt ihr ein dokumentarischer und exemplarischer Wert zu.
- Untere Straße 36: Fachwerkhaus, zweigeschossig mit profilierten Schwellhölzern, im Erdgeschoss massive Giebelwand, traufseitiger Anbau, um 1800. Gut überliefertes Dokument bäuerlichen Wohnens des 18. Jahrhunderts.

Abbildung 19: Beispiele für Kulturdenkmäler im Untersuchungsgebiet; Aufnahme werk-plan 2016



ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

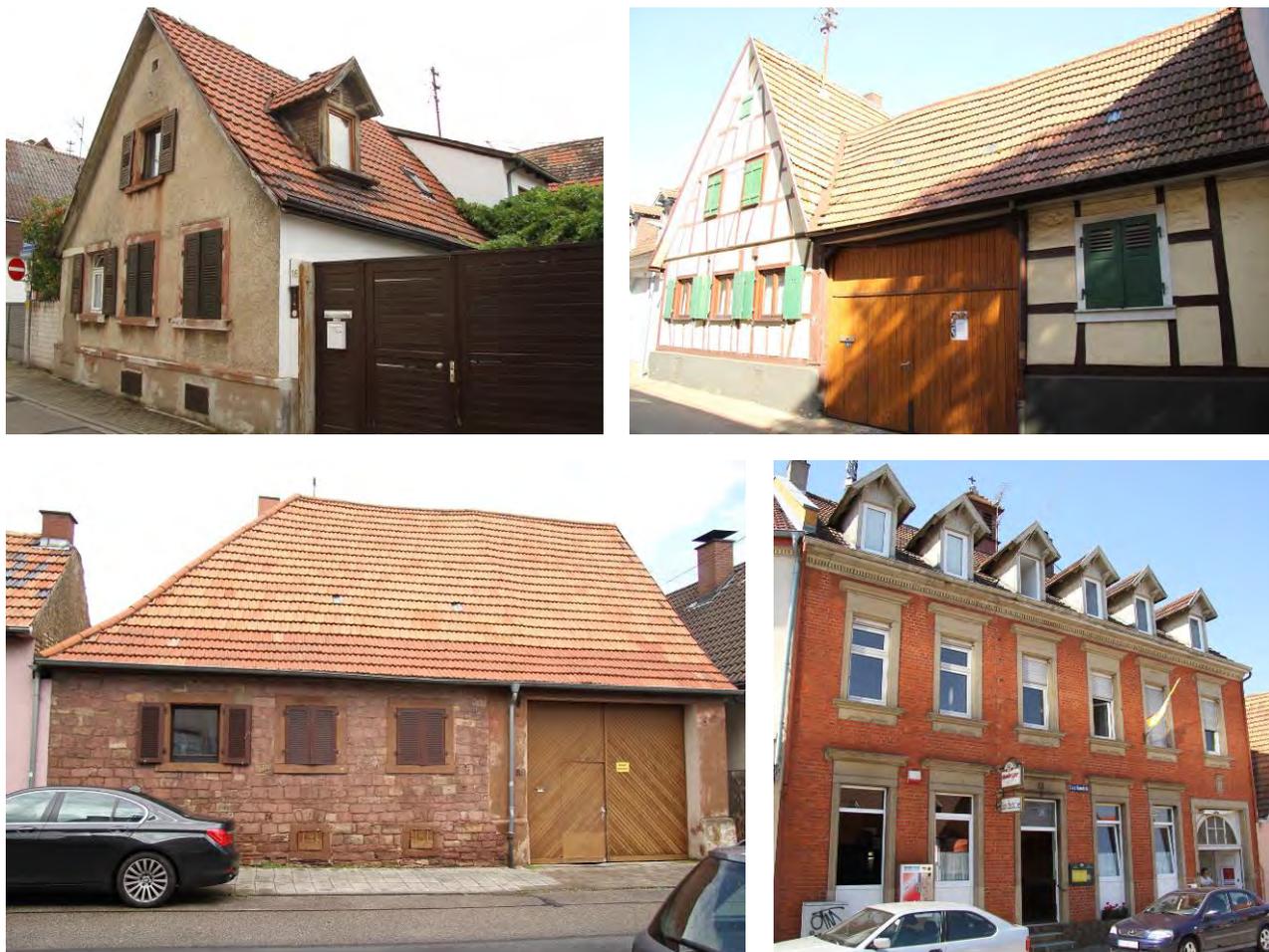
Außerdem werden von Seiten der Denkmalpflege zusätzliche Gebäude als historisch wertvoll und somit als erhaltenswert eingestuft. Sie sind weitere wichtige Zeugen der Bau- und Siedlungsgeschichte. Sie zeichnen sich weder durch besonderes Alter, noch durch kunsthandwerkliche oder architektonische Leistungen, noch durch Seltenheit des Bautyps aus. Als Ortsbild prägende Architektur in regionaltypischer Ausprägung sollten sie aber ebenfalls im Sinne einer erhaltenden Erneuerung in die Planung einbezogen werden. Die Bewahrung dieser, als erhaltenswert gekennzeichneten historischen Objekte ist zudem wichtig für die Einbettung der Kulturdenkmale in ein intaktes und sinnstiftendes Umfeld und die ortsgeschichtliche Entwicklung von Knielingen. Folgende erhaltenswerte Gebäude befinden sich im Untersuchungsgebiet:

- Dreikönigstraße 6: Hofanlage, eingeschossiger Putzbau mit Satteldach, traufständig, 19. Jahrhundert. Beispiel einer einfachen bäuerlichen Hofanlage.
- Dreikönigstraße 16: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Beispiel einer einfachen bäuerlichen Hofanlage.
- Dreikönigstraße 22: Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau, giebelständig mit Halbwalmdach, 18. Jahrhundert, Scheune zugehörig. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage.
- Eggensteiner Straße 12: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert, Scheune zugehörig. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Eggensteiner Straße 14: Hofanlage, eingeschossig, traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Fischreierstraße 5: Hofanlage eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Goldwäschergraben 1: Hofanlage, zweigeschossiger, verschindelter Bau mit Satteldach, ab dem Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Kirchbühlstraße 1: Hofanlage, eingeschossiger traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert. Seltenes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Lauterburger Straße 4: Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Zwerchhaus nach Süden, um 1900. Gut überliefertes Beispiel gründerzeitlicher Bebauung in Knielingen.
- Lauterburger Straße 6/8: Doppelwohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach, Sandsteingewände, um 1900. Gut überliefertes Beispiel gründerzeitlicher Bebauung in Knielingen.
- Litzelastraße 8: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Litzelastraße 11: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Halbwalmdach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Litzelastraße 17: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Neufeldstraße 5: Hofanlage, eingeschossig, traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, Scheune im rückwärtigen Bereich, 19. Jahrhundert. Seltenes Beispiel einer traufständigen Hofanlage.
- Neufeldstraße 23: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Neufeldstraße 30: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.

- Neufeldstraße 38: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Massivbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Seltenes Beispiel einer sandsteinsichtigen Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Neufeldstraße 64: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Rheinbergstraße 9: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Putzbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Rheinbergstraße 10: Hofanlage, eingeschossig, traufständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Rheinbergstraße 12: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Rheinbergstraße 39: Hofanlage, eingeschossig, traufständiger Putzbau mit Satteldach, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 6: Hofanlage, eingeschossig, giebelständiger Fachwerkbau mit Satteldach, 18. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts.
- Saarlandstraße 11: Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau, ab dem Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt, L-förmige Anlage, 18. Jahrhundert. Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts entlang der Saarlandstraße.
- Saarlandstraße 19: Hofanlage, giebelständiger Putzbau mit Mansarddach, 18. Jahrhundert. Seltenes Beispiel einer Hofanlage mit Mansarddach in Knielingen.
- Saarlandstraße 27: Hofanlage, zweigeschossiger Putzbau, ab dem Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt, Satteldach, 18. Jahrhundert. Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts entlang der Saarlandstraße.
- Saarlandstraße 42: Hofanlage, zweigeschossiger giebelständiger Putzbau, ab dem Obergeschoss in Fachwerk ausgeführt, Satteldach, 18. Jahrhundert, Scheune zugehörig. Gut erhaltenes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts entlang der Saarlandstraße.
- Saarlandstraße 59: Hofanlage, eingeschossiger Putzbau mit Halbwalm, 18. Jahrhundert. Gut erhaltenes Beispiel einer Hofanlage des 18. Jahrhunderts entlang der Saarlandstraße.
- Saarlandstraße 74: Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Klinkerbau mit Satteldach, Dachreiter, um 1900. Gut erhaltenes Beispiel eines Gründerzeitgebäudes entlang der Saarlandstraße.
- Saarlandstraße 110/112: Doppelwohngebäude, eingeschossiger Putzbau mit Mansarddach, Zwerchhaus nach Nord-Osten, um 1900. Gut erhaltenes Beispiel eines Wohnhauses aus der Zeit um 1900.
- Saarlandstraße 118: Wohnhaus, eingeschossiger Putzbau mit Satteldach, um 1900. Gut erhaltenes Beispiel eines Wohnhauses aus der Zeit um 1900.
- Untere Straße 14: Hofanlage, eingeschossiger verschindelter Fachwerkbau mit Satteldach, rückwärtigen Nebengebäuden, 19. Jahrhundert. Gut überliefertes Beispiel einer Hofanlage des 19. Jahrhunderts.

Laut dem Amt für Denkmalpflege sollen Sanierungsmaßnahmen so ausgeführt werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Alt-Knielingen erhalten bleiben und Neubauten sich in das vorhandene Ortsbild im Hinblick auf Trauf- und Firsthöhe, Geschosigkeit, Dachneigung und die Gebäudestellung einfügen, ohne den historisch gewachsenen Charakter zu überformen.

Abbildung 20: Beispiele für erhaltenswerte Gebäude; Aufnahme werk-plan 2016



ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Das Untersuchungsgebiet liegt im Bereich des historischen Ortsetters Knielingens (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG beziehungsweise Prüffall, Listennr. MA 1 und MA 2). Das heißt, dass für den ausgewiesenen historischen Ortsbereich der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden muss. Für Bauvorhaben in diesem Bereich ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung notwendig. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich öffentliches Interesse. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden.

Die Kulturdenkmäler, die erhaltenswerten Gebäude sowie die Abgrenzung des Ortsetters sind im Plan 03 | Ortsbild und Denkmalschutz dargestellt.

GEBÄUDEZUSTAND

Die Analyse der Bausubstanz beschreibt den baulichen Zustand jedes einzelnen Gebäudes im Untersuchungsgebiet. Die Bewertung erfolgte im Rahmen mehrerer umfassender Ortsbegehungen im Juli 2016 nach äußerer Inaugenscheinnahme der Gebäude.

Beurteilt wurde der äußere Gebäudezustand der Hauptgebäude (Wohnhaus, Gebäude für Gemeinbedarf) und nach Möglichkeit der Nebengebäude (Scheune, Schuppen, Wirtschaftsgebäude). Hinsichtlich der Bausubstanz ist es deshalb möglich, dass Gebäude beispielsweise wegen schlecht erhaltener Fassaden oder ähnliches als modernisierungsbedürftig eingestuft werden, diese allerdings im Inneren erst kürzlich renoviert worden sind. Umgekehrt ist es aber auch denkbar, dass Häuser wegen einer erneuerten Fassade gut bewertet werden, im Inneren aber einen deutlichen Modernisierungsbedarf aufweisen.

Der Zustand der Gebäude wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme in Kategorien eingestuft und anhand verschiedener unten beschriebener Merkmale beurteilt.

Abbildung 21: Beispiele für Baumängel; Aufnahme werk-plan 2016



Im Wesentlichen wurde nach vier Kategorien unterschieden:

- **Kategorie I:** Neubau oder vollständig renoviertes Altgebäude. Es werden äußerlich keine Schäden festgestellt, die Anbauten und Dachaufbauten lassen auf einen aktuellen technischen Standard schließen. → Modernisierungsmaßnahmen nicht erforderlich.
- **Kategorie II:** Altgebäude mit geringfügigen Mängeln. Leichte Fugenschäden oder Putzschäden werden festgestellt, Gebrauchsspuren an Fenstern oder leicht verwitterte Dacheindeckung. → geringfügige Maßnahmen in Zusammenhang mit Modernisierung erforderlich.
- **Kategorie III:** Altgebäude mit teilweise erheblichen Mängeln. Ältere Doppelfenster, geringe Schäden im Fassadenbereich und Mauerwerk, in Anstrich und Dachhaut. → Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität erforderlich.
- **Kategorie IV:** Altbau mit erheblichen Mängeln wie Einfachverglasung, erhebliche Schäden an Fassade, Dachhaut, Dachrinne und Kamin, erkennbare Schäden an Mauerwerk oder Fachwerk. → Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der notwendigen Untersuchungen wurden im Untersuchungsgebiet zusätzlich durch die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur separate Begehungen und Befragungen hinsichtlich energetischer Gesichtspunkte durchgeführt und es wird ein energetisches Quartierskonzept erstellt. Die hinzu gewonnenen Erkenntnisse wurden in Bezug auf den Gebäudezustand in die vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet.

In die folgende Bewertung sind nur die erfassten Hauptgebäude eingegangen. Rückwärtig gelegene Nebengebäude wie Scheunen und Schuppen, die teilweise einen erheblichen Modernisierungsbedarf aufweisen, sind zusätzlich im Plan 04 | Gebäudezustand dargestellt.

Abbildung 22: Einstufung der Gebäude im Untersuchungsgebiet in vier Kategorien; werk-plan 2016

KATEGORIE	GEBÄUDEANZAHL	RELATIV
I	75	12,4 %
II	320	52,8 %
III	183	30,2 %
IV	28	4,6 %
BEWERTETE HAUPTGEBÄUDE IM VU-GEBIET INSGESAMT	606	100,0 %

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet Gebäude mit höchst unterschiedlichen baulichen Zustandsmerkmalen. Bei Betrachtung der Mängelverteilung aller Gebäude weisen nur 12,4 Prozent keine Baumängel auf. Der Großteil des Gebäudebestands (52,8 Prozent) weist leichte Mängel auf. Hier ist von einem geringfügigen Modernisierungsbedarf auszugehen. Bei rund einem Drittel der Gebäude (Kategorie III und IV) ist mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Sie entsprechen zum Teil nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Einige wenige Anwesen in Kategorie IV weisen einen so desolaten Zustand auf, dass eventuell über einen Gebäudeabriss nachgedacht werden sollte.

Darüber hinaus haben diese Gebäude mit einem schlechten baulichen Zustand negative Auswirkungen auf das Ortsbild und verschlechtern sowohl die Wohnumfeldqualität als auch die Außenwirkung des gesamten Quartiers.

Gebäude mit mittlerem bis hohem Modernisierungsbedarf sind recht gleichmäßig auf das gesamte Untersuchungsgebiet, mit Ausnahme des südöstlichen Bereichs der Saarlandstraße, verteilt. Hier finden sich hauptsächlich Gebäude mit guter Bausubstanz wieder. Auch die Wohnbebauung in zweiter Reihe ist im Gebiet erwartungsgemäß überwiegend in Kategorie I oder II eingestuft.

Im Hinblick auf die Denkmalpflege, lässt sich zusammenfassend sagen, dass die Hälfte der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude im Untersuchungsgebiet mindestens in Kategorie III eingestuft werden können. Besonders betroffen ist die Saarlandstraße, in der sich die meisten denkmalwerten Gebäude befinden. Dieses wird im Plan 04 | Gebäudezustand deutlich gemacht.

Abbildung 23: Gebäude mit erheblichen Baumängeln; Aufnahme werk-plan 2016



Abbildung 24: Gebäude mit mittleren Baumängeln; Aufnahme werk-plan 2016



Abbildung 25: Gebäude mit leichten Mängeln und Gebäude ohne Mängel (Neubau); Aufnahme werk-plan 2016



Abbildung 26: Nebengebäude, Scheune mit erheblichen Mängeln; Aufnahme werk-plan 2016



VERSORGUNG UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Rahmen der Ortsbegehungen wurden die Funktionen der Hauptgebäude in der Erdgeschosszone in unterschiedliche Kategorien wie Wohnen, Gemeinbedarf, Dienstleistung, Handel, Gastgewerbe und sonstige Nutzungen aufgenommen. Berücksichtigt wurde die stellenweise zur Wohnfunktion abweichende Nutzung in den Obergeschossen. Garagen, Scheunen und Schuppen wurden als Nebengebäude erfasst.

Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen ein Mischgebiet, wobei die vorherrschende Nutzung dem Wohnen dient.

Der Versorgungsbereich konzentriert sich rund um den Elsässer Platz in der Saarlandstraße und der Elsässer Straße. Am Elsässer Platz ist nur noch eine Bäckerei ansässig sowie ein zweimal in der Woche stattfindender Wochenmarkt auf dem Platz. Außerdem befindet sich hier ein öffentlicher Bücherschrank mit integriertem Informationsbildschirm.

Ein Lebensmittelgeschäft oder eine Metzgerei fehlen völlig. In den restlichen Straßen von Alt-Knielingen ist kein weiteres Einzelhandelsangebot vorhanden. Das Gebiet weist daher einen funktionalen Mangel im Bereich der Nahversorgung für die Bevölkerung auf. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung der Lebensmitteldiscounter Penny in der Herwegstraße in Neu-Knielingen. Jedoch ist diese Erreichbarkeit aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in der Rheinbrückenstraße und deren breiten Querschnitts stark eingeschränkt.

Die Ausstattung mit dem Dienstleistungsangebot kann in Alt-Knielingen als gut bewertet werden. Sie umfasst im Untersuchungsgebiet beispielsweise eine Bank, eine Apotheke, einen Optiker, einen Floristen, mehrere Büros (zum Beispiel Versicherung) sowie Friseur- und Kosmetikstudios. Mehrere Arztpraxen und ein Pflegedienst runden unter anderem das Angebot im Bereich der Gesundheitsvorsorge ab.

Abbildung 27: Dienstleistungen im Gesundheitswesen; Aufnahme werk-plan 2016



Im Hinblick auf das Gastgewerbe, ist ein umfangreiches Angebot an Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben im Untersuchungsgebiet vorhanden. Neben einem Restaurant in der Neufeldstraße, haben sich in der Saarlandstraße am Elsässer Platz überwiegend Speisewirtschaften mit Imbisscharakter angesiedelt. Zusätzlich sind sechs Schankwirtschaften (Kneipe, Pub) im Gebiet ansässig. Diese Betriebe sind zum Teil in ihrer Qualität jedoch weniger hochwertig oder werden des Öfteren von den Anwohnerinnen und Anwohnern als störend empfunden.

Das Gastgewerbe ist wichtiger Bestandteil einer vielfältigen Angebotsmischung und prägt entscheidend das Image des Gebiets. Bei einer weiteren Zunahme von Schankwirtschaften oder Imbissbuden, zusätzlicher Leerstände in der Erdgeschosszone rund um den Elsässer Platz sowie ständig wechselnder und teilweise unattraktiver Nutzungsformen, besteht das Risiko eines „Trading-Down-Effekt“ des Nahversorgungszentrums in Alt-Knielingen.

Gestalterische Defizite wie Schaufenster- und Werbeanlagen, fehlende Außenbewirtschaftungsmöglichkeiten oder zum Teil defizitäre Gebäudesubstanzen verstärken diesen Effekt und führen zusätzlich zu einem Imageverlust. Da der Elsässer Platz auch die Funktion als Eingangsbereich zu Alt-Knielingen übernimmt, ist die befürchtete Entwicklung besonders bedenklich.

Abbildung 28: Leerstehender Geschäftsbesatz/Gestalterische Missstände des Lokals; Aufnahme werk-plan 2016



Im Hinblick auf die gemeindliche und soziale Infrastruktur ist das Untersuchungsgebiet recht gut aufgestellt. In Alt-Knielingen konzentrieren sich lokal um die evangelische Knielinger Kirche ein Jugendzentrum (JUKUZ und Soundtruck), die evangelische Kirchengemeinde Knielingen-West mit der evangelischen Kindertageseinrichtung „Zwergenland“ sowie die Grundschule Knielingen. Eine weitere evangelisch-methodistische Kirche (Pauluskirche) befindet sich in der Neufeldstraße. Die freiwillige Feuerwehr Knielingen hat in der Saarlandstraße nahe des Elsässer Platzes eine Abteilung der Feuerwehr Karlsruhe. Die Stadt Karlsruhe plant zukünftig eine Zusammenlegung der Feuerwehren. Dadurch wird der Standort der freiwilligen Feuerwehr Knielingen gegebenenfalls mittelfristig frei.

Alt-Knielingen bietet mit einem äußerst vielfältigen Angebot eine große Vereinslandschaft. Die ansässigen Vereine sind sehr engagiert. Mit der Bürgerstätte des Knielinger Bürgervereins, der Sängerkapelle im Süden des Gebiets und einzelnen sportlichen Vereinen, verfügt das Untersuchungsgebiet über ein ausreichendes Vereinsangebot.

Abbildung 29: Grundschule Knielingen und daneben die Bürgerstätte des Bürgervereins (Eggensteiner Straße); Aufnahme werk-plan 2016



BESCHAFFENHEIT ÖFFENTLICHER UND PRIVATER GRÜN- UND FREIRÄUME

Zusammen mit der teilweise dichten Bebauung und dem daraus folgenden geringen Anteil privater Grün- und Freiflächen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der Wohnung steigt die Bedeutung nahegelegener Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum in Alt-Knielingen. Diese dienen nicht nur der Stadtgestaltung und wohnortnahen Erholung, sondern ist auch Voraussetzung für die wirksame Erfüllung ökologischer Funktionen.

Auffallend jedoch ist, dass gerade im Untersuchungsgebiet innerhalb des Siedlungskörpers keine öffentlichen Grünflächen und kaum Freiräume vorhanden sind. Raumbildendes Verkehrsbegleitgrün fehlt fast durchgehend in Alt-Knielingen. Nur in der Saarlandstraße südöstlich des Elsässer Platzes sowie auf und um den Platz herum sind einzelne Straßenbäume vorhanden.

Der Elsässer Platz, einziger unter den Stadtteilbewohnerinnen und Stadtteilbewohnern bekannter und angenommener Platz, war früher zentraler Punkt und Versorgungszentrum. Heute geht diese Funktion immer mehr verloren. Die verkehrsbegleitende Begrünung der Rheinbrückenstraße bildet immerhin einseitig eine grüne Kulisse für den fast ausschließlich gepflasterten Platz mit einer Brunnenanlage. Die Straßenbahnhaltestelle mit einer Fahrradabstellanlage befindet sich an der Nordostseite des Platzes. Die Aufenthaltsqualität wird trotz Baumpflanzungen und Sitzgelegenheiten durch die stark belastete Rheinbrückenstraße im hohen Maße gemindert.

Abbildung 30: Elsässer Platz (Tag – Nacht Ansicht); Aufnahme werk-plan 2016



Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei öffentlich zugängliche Spielflächen, die auch zum städtischen Grünsystem zählen. Der Spielweg Saarlandstraße liegt im Grünzug der Rheinbrückenstraße östlich des Elsässer Platzes. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur stark befahrenen und durch Lärm belasteten Rheinbrückenstraße sowie der schlechten Erreichbarkeit, wird diese Spielfläche von Kindern kaum genutzt. Somit kann dieser Bereich als brachliegend bezeichnet werden. Dieser Grünzug weist aufgrund seines Standorts keine Aufenthaltsqualität auf. Ein weiterer Spielplatz befindet sich am südlichen Ende der Litzelastraße. Dieser ist aufgrund seiner Gestaltung und Größe kinderfreundlich angelegt. Durch seine großgewachsenen Bäume übt er eine hohe Anziehungskraft aus.

Abbildung 31: Vorhandene Spielflächen im Untersuchungsgebiet; Aufnahme werk-plan 2016



Insgesamt befinden sich in fußläufiger Entfernung um die Ortslage von Alt-Knielingen einige große zusammenhängende und wertvolle Grün- und Waldflächen mit angelegten Fuß- und Radwegeverbindungen. Westlich beziehungsweise südwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend verläuft die Alb mit ihrem prägenden Gehölzbestand, die Bestandteil des großen Landschafts- und Naturschutzgebiets Burgau ist.

STADTKLIMA UND KLIMASCHUTZ

Das Stadtklima in Knielingen wird durch verschiedene Rahmenbedingungen geprägt. Einerseits liegt Knielingen in Randlage Karlsruhes am Rhein und ist von großräumigen Freiflächen im Nordwesten bis Südwesten umgeben, die ausgleichende Funktion haben. Auf der anderen Seite stellen nahegelegene Industrieflächen (Raffinerie, Hafen) und stark befahrene Straßen wie die Südtangente B 10 oder Rheinbrückenstraße belastende Faktoren für den Stadtteil dar, die zu einer erheblichen Belastung mit Lärm und Abgasen oder Gerüchen führen. Eine dichte Bebauung mit verhältnismäßig geringem innerstädtischen Grün- und Freiflächenanteil kann zu einer stadtklimatisch problematischen Aufheizung führen. Die Klimafunktionskarte des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (Abb. 57) zeigt wichtige Kaltluftleitbahnen entlang der Alb/Südtangente, die jedoch zum Teil hohe Belastungen durch Schadstoffimmissionen (NO₂) aufweisen. Hohe bioklimatische Belastungen können während sommerlicher Hitzeperioden vor allem in den südöstlichen Gewerbearealen auftreten. Diese sind deshalb auch im Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung (beschlossen 2015) als bis 2050 belastete Quartiere dargestellt, weshalb hier die Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen für den entsprechenden Stadtstrukturtyp „Gewerbe“ zu empfehlen ist.

In der Oberrheinebene führen Inversionswetterlagen häufig zu belastenden Bedingungen hinsichtlich der Luftqualität auch in den Wintermonaten.

MOBILITÄT UND ERSCHLISSUNG

ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Knielingen ist durch die Lage im Westen Karlsruhes in unmittelbarer Nähe zum Rhein geprägt. Die Bundesstraße 10 (B 10) mit der Rheinbrücke stellt eine äußerst wichtige Verbindung Richtung Metropolregion Rhein-Neckar über den Rhein sowie nach Stuttgart dar und weist dementsprechend ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Nähe zur Raffinerie (nördlich der B 10) und zum Hafen (südlich der B 10) verstärken den hohen Verkehrsdruck auf die Südtangente, ebenso wie weitere bedeutende Firmen in Knielingen (zum Beispiel Siemens Industriepark). Die Zubringerstraßen in Knielingen sind vor allem die Rheinbrückenstraße und die Sudetenstraße, die an die B 36 östlich von Knielingen anbindet.

Die verkehrsgünstige Lage bringt entsprechende Belastungen für den gesamten Stadtteil Knielingen mit sich, da einerseits erhebliche Emissionen von den überörtlichen Straßen und Schienenwegen ausgehen und andererseits die Hauptverkehrswege in Knielingen als Zubringer- und Ausweichstrecken ebenfalls stark befahren sind.

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Der größte Anteil des öffentlichen Raums dient der Unterbringung des fahrenden und des ruhenden motorisierten Individualverkehrs. Diese Verkehrsnutzung öffentlicher Flächen dominiert stark über die anderen Funktionen und beeinträchtigt sowohl das Wohnen als auch das öffentliche Leben.

Die am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets durch Knielingen verlaufende Rheinbrückenstraße ist die einzige Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Funktion im Untersuchungsgebiet. Zusammen mit der parallel verlaufenden Östlichen und Westlichen Rheinbrückenstraße sowie den Straßenbahngleisen, geht von der Straße eine massive Störwirkung aus. Sie trennt Knielingen in zwei Teile und spaltet somit den alten Ortskern Alt-Knielingens von Einkaufsmöglichkeiten und Knielingen 2.0 ab. Durch den starken Verkehr auf der Rheinbrückenstraße entstehen für alle Bewohnerinnen und Bewohner Knielingens hohe auditive, visuelle und psychische Belastungen. Durch Verkehrsstörungen auf der Südtangente kommt es häufiger zu Rückstaus auf der Rheinbrückenstraße, was sich nachteilig auf Alt-Knielingen auswirkt.

Die werktägliche Verkehrsbelastung beläuft sich auf der Rheinbrückenstraße auf circa 15.000 bis 18.000 Kraftfahrzeuge, darunter circa 500 Lastkraftwagen.

Abbildung 32: Straßenquerschnitt der Rheinbrückenstraße mit Elsässer Platz und Östlicher Rheinbrückenstraße (Bestand); werk-plan 2015



Vor allem der Pendlerverkehr führt zu einer hohen Belastung des gesamten Untersuchungsgebiets gerade zu den Hauptverkehrszeiten morgens und abends. Pendler, die bei Siemens, dem Ölhafen und in der Karlsruher Innenstadt arbeiten, nutzen auch die Saarlandstraße, die Neufeldstraße sowie die Untere Straße als Abkürzung, um auf die Arbeit zu kommen. Hinzu kommen weitere „Schleichwege“ durch Anliegerstraßen (Litzelastraße, Elsässer Straße) oder ruhigere Wohnbereiche. Diese werden trotz Verkehrsbeschränkungen von Ortskundigen gerne genutzt.

Abbildung 33: Verkehrsverzögernde Begegnungsfälle in der Saarlandstraße; Aufnahme werk-plan 2016



Erschlossen werden alle Grundstücke im Gebiet durch Sammel- und Anliegerstraßen in denen Tempo 30 herrscht, was aber oft nicht eingehalten wird, obwohl sie einen oft zu schmalen Querschnitt für den gewöhnlichen Begegnungsfall von zwei Pkw aufweisen. Die Verkehrsteilnehmenden sind oft gezwungen auf den Randstreifen auszuweichen, um den Gegenverkehr passieren zu lassen. Durch die Spitzenbelastungen und den hohen Parkdruck wird dieses Phänomen noch verstärkt und lässt den Verkehrsstrom regelmäßig kollabieren. Problematisch sind in dem Zusammenhang auch die größeren Fahrzeuge wie Lkws oder Müllfahrzeuge.

Abbildung 34: Typische Straßenquerschnitte in Alt-Knielingen; werk-plan 2015



BEWERTUNG WICHTIGER STRASSEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Rheinbrückenstraße



Funktion:

Zustand:

Mängel und Missstände:



Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße), Verbindung nach Mühlburg und in die Innenstadt

gut

Starke Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen, Trennwirkung aufgrund der Breite der Straße (Östliche und Westliche Rheinbrückenstraße) und durch Gleise, schlechte Anbindung zwischen Alt-Knielingen und Neu-Knielingen, zu wenige Querungsmöglichkeiten mit Sicherheitsmängeln, keine einheitliche Radwegführung

Saarlandstraße



Funktion:

Erschließungsstraße, Geschäftsstraße

Zustand:

Südlich des Elsässer Platzes gut, ansonsten Gehwege erneuerungsbedürftig, teilweise Flickstellen

Mängel und Missstände:

Geringe Aufenthaltsqualität, Konfliktpotenzial in Kreuzungsbereichen mit Neufeldstraße und Untere Straße sowie mit Elsässer Straße, Ausweichweg für Berufspendler, hoher Parkdruck trotz geringer Straßenbreite, fehlende Parkraumgestaltung, beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal, keine Barrierefreiheit, unattraktive Straßenraumbeleuchtung, fehlende Begrünung

Neufeldstraße/Untere Straße/Rheinbergstraße



Funktion:

Erschließungsstraße

Zustand

Erneuerungsbedürftig, einige Flickstellen

Mängel und Missstände:

Geringe Aufenthaltsqualität, Konfliktpotenzial in Kreuzungsbereichen mit Saarlandstraße, Ausweichweg für Berufspendler, hoher Parkdruck trotz geringer Straßenbreite, fehlende Parkraumgestaltung, beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal, keine Barrierefreiheit, unattraktive Straßenraumbeleuchtung, fehlende Begrünung

Eggensteiner Straße/Dreikönigsstraße/Kirchbühlstraße



Funktion:

Zustand:

Mängel und Missstände:



Erschließungsstraße, teilweise Einrichtungsverkehr

Stellenweise erneuerungsbedürftig

Geringe Aufenthaltsqualität, beidseitig Gehwege, jedoch stellenweise zu schmal, keine Barrierefreiheit, unattraktive Straßenraumbeleuchtung, fehlende Begrünung

Litzelastraße



Funktion:

Zustand:

Mängel und Missstände:



Anliegerstraße

Erneuerungsbedürftig, viele Flickstellen und Belagsschäden

Verbot der Durchfahrt wird ignoriert, fehlende Parkraumgestaltung, beidseitig Gehwege, im Bereich des ehemaligen TV Areals nur einseitig, stellenweise zu schmal, keine Barrierefreiheit, unattraktive Straßenraumbeleuchtung, fehlende Begrünung

RUHENDER VERKEHR

Neben der starken Verkehrsauslastung ist die Parkplatzsituation eins der Hauptprobleme in Alt-Knielingen. Der Parkdruck ist im gesamten Untersuchungsgebiet sehr hoch, sodass meist alle Parkmöglichkeiten, insbesondere in den Abendstunden, belegt sind.

Laut der Bürgerumfrage zur Wohnumfeldqualität im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts im Jahr 2015, besitzen 30 Prozent der Befragten in Alt-Knielingen keinen eigenen Stellplatz auf dem Privatgrundstück. Diese Anwohnerinnen und Anwohner sind auf das Abstellen ihrer Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum angewiesen.

Die überwiegende Parkierungspraxis im Untersuchungsgebiet ist Parken unter Mitbenutzung des Gehwegs ohne entsprechende Beschilderung oder Markierung. Dadurch wird in vielen Straßenabschnitten eine Mindestgehwegbreite zur Nutzung mit Kinderwagen, Rollator oder Rollstuhl beziehungsweise zum Nebeneinanderlaufen oder Begegnen unterschritten. Sowohl Fahrzeuge mit Karlsruher als auch fremden Kennzeichen parken auf den Gehsteigen, weil sonst ein Durchfahren in den engen Straßenräumen nicht mehr möglich wäre. Auch wenn private Stellflächen vorhanden sind, werden diese nicht immer genutzt, sondern der öffentliche Parkraum präferiert. Aufgrund der Nähe zum Siemens Industriepark ist die Saarlandstraße südöstlich vom Elsässer Platz von hohem Parkdruck oder Parksuchverkehr durch Beschäftigte betroffen.

Seit einiger Zeit setzt die Stadt Karlsruhe als Anmahnung des Regierungspräsidiums zur Einhaltung der bestehenden Rechtslage zur Straßenverkehrsordnung (StVO) das Konzept zum Gehwegparken im Stadtteil Knielingen um. Demnach ist das Abstellen von Fahrzeugen auf Gehwegen generell verboten, bisher jedoch in Karlsruhe geduldet. Dies wird nun mit der Umsetzung des Konzepts gehandelt. Die Umsetzung in den einzelnen Straßen erfolgt unter der Voraussetzung des von der Verwaltung erarbeitenden Konzepts. Mit der Umsetzung muss die Situation beobachtet und bei Bedarf die Konzeption angepasst werden.

Abbildung 35: Enge Straßenverhältnisse und hoher Parkdruck bewegen Autofahrer zum Parken in Kurvenbereichen und auf Gehwegen



Öffentliche Parkplätze außerhalb des Straßenraums sind im Gebiet bis auf zwei P+R Flächen entlang der Rheinbrückenstraße nicht vorhanden. Grund dafür sind die dichte Bebauung und die fehlenden städtischen Flächen im Gebiet. Einige ausgewiesene Parkflächen im Straßenraum befinden sich in der Saarlandstraße in Form von Parkbuchten unterbrochen von Verkehrsbegleitgrün, in der Westlichen Rheinbrückenstraße und der Rheinbrückenstraße in Form von wenigen markierten Parkplätzen auf der Fahrbahn, in der Rheinbergstraße gegenüber der Wendeschleife und in der Neufeldstraße Ecke Eggensteiner Straße in Form von ausgewiesenen Parkplätzen.

ÖFFENTLICHER VERKEHR

Die Anbindung an den ÖPNV ist im Untersuchungsgebiet durch die Stadtbahnlinie S 5 sowie die beiden Buslinien 74 und 75 gegeben. Drei Bushaltestellen und drei Straßenbahnstationen ziehen sich entlang der Rheinbrückenstraße durch das Gebiet. Alt-Knielingen ist nach dem Erschließungsstandard von 300 Meter ausreichend, ausgenommen ein kleiner Teil der Unteren Straße, an das örtliche ÖPNV-Netz angeschlossen. Jedoch sind noch nicht durchgehend alle Haltestellen und deren Zuwegung barrierefrei ausgebaut.

Neben der Anbindung an die Karlsruher Innenstadt und an Wörth durch die Straßenbahn, besteht auch Anschluss an den Schienenregionalverkehr. Der südlich des Untersuchungsgebiets gelegene Bahnhof schließt Alt-Knielingen an die Bahnlinie Karlsruhe – Germersheim sowie Karlsruhe – Neustadt und weiter nach Kaiserslautern an.

Ein Taxistand in der Östlichen Rheinbrückenstraße gegenüber dem Elsässer Platz sowie eine CarSharing Station an der Haltestelle Rheinbergstraße tragen zusätzlich zur Förderung des Umweltverbunds bei.

RADVERKEHR

Der Radverkehr im Untersuchungsgebiet wird generell, mit Ausnahme der Hauptverkehrsachse Rheinbrückenstraße, im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt.

Die Rheinbrückenstraße als Nebenroute ist Bestandteil des Karlsruher Radverkehrsnetzes und gewährleistet so die Anbindung des Stadtteils sowohl an die Innenstadt als auch an den Rhein und darüber hinaus. Jedoch weist diese Verbindung noch einzelne Lücken in der Erschließung und Gestaltung auf. Entlang der Rheinbrückenstraße existiert keine kontinuierliche Radverkehrsführung. Die zu eng bebaute Kurve oder die nahe Aufstellung der Ampel an der Kreuzung zur Sudetenstraße führt zu Konflikten zwischen Lkw-Verkehr und Radfahrenden. Die Anbindung an den Sportpark Bruchwegäcker sollte ebenfalls verbessert werden. Hier besteht eine problematische nicht eindeutige Wegeführung für Kinder und Jugendliche zwischen Kreuzung Rheinbrückenstraße – Rheinbergstraße und Sportpark.

Bike+Ride-Anlagen sind ein wichtiger Baustein des angestrebten nachhaltigen Verkehrssystems. Eine Fahrradabstellanlage befindet sich an der Straßenbahnhaltstelle Rheinbergstraße. Am Elsässer Platz wurde eine weitere Bike+Ride-Anlage im Zuge des Umbaus der Straßenbahnhaltstelle errichtet. Zusätzlich gibt es eine Fahrradverleihstation in der Rheinbrückenstraße gegenüber des Elsässer Platzes.

Abbildung 36: Fahrradverleihstation Rheinbrückenstraße/Radwegeverbindung entlang der Rheinbrückenstraße; Aufnahme werk-plan 2016



FUSSVERKEHR

Die Rheinbrückenstraße bildet mit ihrem überdimensionierten Querschnitt (zusammen mit der Westlichen und Östlichen Rheinbrückenstraße) und dem separat parallel verlaufenden Gleiskörper durchgängig eine Barriere zwischen Alt-Knielingen und Neu-Knielingen. Der Abstand zwischen den wenigen Querungsstellen ist groß und es ist derzeit nicht möglich, an anderen Stellen die Straßenseite zu wechseln. Besonders schwierig ist der Übergang der Rheinbrückenstraße für zu Fuß Gehende im Bereich Rheinbergstraße und Sudetenstraße sowie die Gleisquerung auf der Ostseite der Kreuzung Eggensteiner Straße und Rheinbrückenstraße. Dadurch wird auch die sichere fußläufige Erreichbarkeit nach Neu-Knielingen zu Nahversorgungseinrichtungen (Penny Markt) oder zu sozialen Infrastruktureinrichtungen (Viktor-von-Scheffel-Schule, städtischer Schülerhort) stark beeinträchtigt.

Abbildung 37: Problematische Querungstellen über die Rheinbrückenstraße; Aufnahme werk-plan 2016



Die Straßenräume im alten Ortskern sind entsprechend ihrer Entstehungszeit sehr eng und werden durch den Kfz-Verkehr dominiert. In den kleineren Straßen in Alt-Knielingen und in unübersichtlichen Kreuzungsbereichen finden sich häufig Konfliktpunkte zwischen nicht-motorisierten und motorisierten Verkehrsteilnehmenden. Die Gehwege und somit die Flächen für Bewegung und Aufenthalt sind im Verhältnis dazu gering und oft nicht barrierefrei. Zum Teil existieren deutliche Engstellen, die es für zu Fuß Gehende mit Kinderwagen oder Rollatoren unmöglich machen, den Gehweg zu benutzen. Erschwerend kommt hinzu, dass vielfach auf dem Gehweg geparkt wird. In vielen Straßenabschnitten sind die verbleibenden Restbreiten für den Fußverkehr kleiner als 1,50 Meter oder sind ohnehin schon schmaler gebaut.

Das Gehwegparken sowie die geringen Breiten der Gehwege schmälern außerdem die fußläufige Erreichbarkeit gemeinschaftlicher und sozialer Einrichtungen. Diesbezüglich am problematischsten ist der Bereich um die Grundschule Knielingen, wo zu Schulanfangs- und -endzeiten die Fahrbahn von Kindern mitbenutzt wird, weil die Gehwege für die Gruppen von Kindern zu schmal sind.

Aufgrund der bereits beschriebenen Missstände und Defizite in den Straßenräumen des Untersuchungsgebiets, kommt den kleinen Wegeverbindungen und teilweise historischen Gassen zwischen den Straßen eine große Bedeutung zu. Sie ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit auf kurzem Wege auch unabhängig vom vorhandenen Straßennetz. Die Gestaltung sowie auch der Pflegezustand dieser Verbindungen, die größtenteils nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad genutzt werden, sind jedoch verbesserungswürdig. Insbesondere die Topografie ist für mobilitätseingeschränkte oder ältere Personen ein Hindernis.

Abbildung 38: Schwierige Gehwegsituation aufgrund des Gehwegparkens/Kleine Gasse mit Mängeln; Aufnahme werk-plan 2016



ERGEBNISSE AUS DER BÜRGER- UND TRÄGERBETEILIGUNG

AUSZUG AUS DER BÜRGERUMFRAGE 2015 ZUM STADTTEILENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Rahmen der Bürgerumfrage zur Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil aus dem Jahr 2015 zum Stadtteilentwicklungskonzept Knielingen durch das Amt für Stadtentwicklung können folgende Aspekte, die für die vorbereitenden Untersuchungen von Bedeutung sind, festgehalten werden:

Gebäude/Wohnung

- Der Modernisierungsstand der Wohnung/des Hauses ist von 45 Prozent der Befragten als umfassend modernisiert oder als Neubau bezeichnet. 14,2 Prozent der Personen haben angegeben, dass ihre Immobilie sich in einem nicht zeitgemäß modernisierten Zustand befindet oder Mängel in der Instandhaltung hat.
- Knapp 10 Prozent der Befragten in Alt-Knielingen sind mit dem Zustand der Gebäude im Stadtteil unzufrieden oder sehr unzufrieden (Vergleich Knielingen: 6,1 Prozent).
- 10 Prozent der Wohnungen und Häuser besitzen noch Einzel/Mehrraumöfen im Gebäude, 6 Gebäude besitzen keinerlei eigene Heizung.
- In 35 von 4588 Wohneinheiten ist nur eine teilweise sanitäre Ausstattung vorhanden, in 10 Wohnungen ist weder eine Badewanne/Dusche noch ein WC vorhanden.

Mobilität

- Die Umfrageergebnisse zeigen eine hohe Unzufriedenheit mit der allgemeinen Verkehrssituation in Knielingen. Das Stadtviertel Alt-Knielingen ist im besonderen Maße betroffen. Über die Hälfte der dortigen Anwohnerinnen und Anwohner gaben an, unzufrieden (24,1 Prozent) oder sehr unzufrieden (27,1 Prozent) mit der Verkehrssituation zu sein. In der Gesamtstadt sind es gerade mal knapp 15 Prozent (Bürgerumfrage 2011).
- 47,4 Prozent der Befragten wünschen sich einen Ausbau der Radwege.
- Knapp 30 Prozent der Befragten in Alt-Knielingen geben an, keine private Abstellmöglichkeit für ihren PKW auf dem Grundstück zu haben. Davon leben mehr als 40 Prozent der Befragten in einem Mietverhältnis.
- 23 Prozent der Befragten sind unzufrieden und 23,6 Prozent sehr unzufrieden mit dem Parkplatzangebot in Alt-Knielingen (Vergleich Knielingen: 31,9 Prozent).

Öffentlicher Raum

- 32,9 Prozent der Befragten sind mit der Aufenthaltsqualität auf den Straßen und den Plätzen unzufrieden/sehr unzufrieden.
- Knapp über 30 Prozent der Befragten aus Alt-Knielingen sind mit der Versorgung wohnortnaher Einkaufsmöglichkeiten unzufrieden oder sehr unzufrieden (Vergleich Knielingen: 15,6 Prozent).
- 30,6 Prozent der Bevölkerung in Alt-Knielingen sind mit dem Gastronomieangebot im Stadtteil unzufrieden und sehr unzufrieden (Vergleich Knielingen: 21,2 Prozent).

Soziale Aspekte

- Knapp über 20 Prozent der Personen in Alt-Knielingen sind unzufrieden oder sehr unzufrieden mit den Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren im Stadtteil (Vergleich Neu-Knielingen: 14,2 Prozent).
- 13,3 Prozent der Befragten gaben an, mit der Betreuung für Kinder zwischen drei und sechs Jahren unzufrieden/sehr unzufrieden zu sein (Vergleich Neu-Knielingen: 6,1 Prozent).
- Fast 20 Prozent der Befragten in Alt-Knielingen sind mit der Betreuungssituation für Schulkinder unzufrieden oder sehr unzufrieden (Vergleich Neu-Knielingen: 7,2 Prozent).

ERGEBNISSE AUS DER BEFRAGUNG DER VON DER SANIERUNG BETROFFENEN

Die frühzeitige Einbeziehung von Personen, die von der Sanierung betroffen sind bzw. an der Sanierung positiv mitwirken können, ist für eine erfolgreiche Durchführung eines Sanierungsverfahrens von zentraler Bedeutung. Kenntnisse von Eigentümerinnen und Eigentümern über die aktuelle Bestandssituation, Probleme oder künftige Entwicklungsvorstellungen von Gebäuden und Grundstücken sind für die Ableitung des Sanierungsbedarfs (Quantität) und von Sanierungszielen (Qualität) unerlässlich.

Nach § 137 BauGB sind die von der Sanierung Betroffenen frühzeitig in das Sanierungsverfahren einzubeziehen. Ziele dieser aktiven Mitwirkung sind die Gewährleistung einer breiten, gegenseitigen Informations- und Wissensgrundlage, die Schaffung von Akzeptanz und der Aufbau von Vertrauen zwischen allen an der Sanierung Beteiligten. Letztendlich dient diese Art der Kooperation auch dazu, möglichst viele Personen zur Durchführung von erforderlichen Maßnahmen anzuregen. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben dürfen nur Daten erhoben werden, die zum Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Dies sind ausschließlich Daten, die der Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets und der Einschätzung des Maßnahmenumfangs, insbesondere bei der Durchführung der Sanierung dienen.

Die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur hat dazu ab August 2016 mit den Einwohnerinnen und Einwohnern vor Ort persönliche Befragungen durchgeführt, um die Sanierungsnotwendigkeit zu untermauern und den Bedarf sowie die Erfolgsaussichten eines Antrags auf Städtebaufördermittel zu bekräftigen. Insgesamt konnten im direkten Gespräch 115 Bewohnerinnen und Bewohner (Rücklaufquote: 19,0 Prozent) befragt werden.

Im Oktober 2016 wurde im Auftrag des Stadtplanungsamts Karlsruhe zusätzlich ein schriftlicher Fragebogen an insgesamt 394 Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet versendet und um Auskunft zum Zustand ihrer Gebäude beziehungsweise Wohnungen gebeten. Die Beteiligung wurde auf freiwilliger Basis durchgeführt. Bei der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet durch die Einwohnerinnen und Einwohner handelt es sich um subjektive Bewertungen, da es um eine persönliche Einschätzung zum eigenen räumlichen und auch sozialen Umfeld geht. Demzufolge spiegelt sich die unterschiedliche persönliche Betroffenheit zu verschiedenen Problemen innerhalb des Untersuchungsgebiets auch in der Beantwortung der Fragebögen durch die Befragten wieder.

Der Rücklauf der schriftlichen Befragung betrug mit 115 Fragebögen rund 29,2 Prozent (davon 15 auch persönlich befragt). Der Rücklauf verteilt sich gleichmäßig auf das Untersuchungsgebiet und ermöglicht daher Rückschlüsse auf das gesamte Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. In einem Teil der Fragebögen wurden, ohne Angabe von Gründen, nicht alle Fragen beantwortet. Bei der rechnerischen Auswertung werden diese als Enthaltungen (keine Angabe) gewertet.

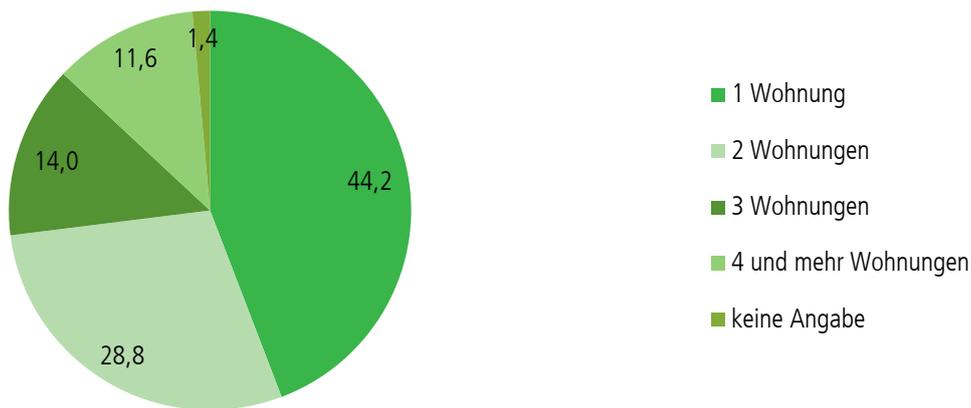
Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse sowohl der schriftlichen als auch persönlichen Befragung dargestellt.

Gebäudealter und Gebäudegröße

Die Nachfrage nach dem Baujahr der Gebäude belegt den hohen Anteil an älterer Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet. Knapp 45 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude wurden noch vor dem Jahr 1949 errichtet. Davon wurden fast zwei Drittel der Häuser sogar vor dem Jahr 1919 fertiggestellt. Der Anteil der nach 1990 fertiggestellten Häuser beträgt 7,9 Prozent und nur 5,6 Prozent sind erst nach 2006 errichtet worden. Ein Großteil der Anwesen (40 Prozent) ist im Zeitraum von 1950 bis 1989 erbaut worden.

Die Baustruktur im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Bei den im Rahmen der Befragungen erfassten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Häuser mit einer Wohnung (44,2 Prozent). Knapp über ein Viertel (28,8 Prozent) der Gebäude im Untersuchungsgebiet verfügen über zwei Wohneinheiten. Allein diese beiden Wohnformen nehmen fast drei Viertel des Wohnungsbestands ein. Immobilien mit drei Wohnungen nehmen im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen 14 Prozent ein, weitere 11,6 Prozent der Gebäude verfügen über 4 und mehr Wohnungen.

Abbildung 39: Auswertung der Frage: Anzahl der Wohnungen im Gebäude?



Bewirtschaftungssituation und Mietniveau

Die wohnungswirtschaftliche Situation der Eigentümerinnen und Eigentümer wird unterschieden in die Optionen Selbstnutzung, Vermietung und derzeitiger Leerstand. Die Mehrheit der Befragten im Untersuchungsgebiet nutzt ihre Immobilie ganz oder zumindest teilweise selbst. 50,7 Prozent der Befragten nutzen ihre Immobilie selbst, weitere 22,8 Prozent nutzen ihre Immobilie selbst und vermieten diese zusätzlich. Nur 4,2 Prozent vermieten ihre Häuser komplett. Knapp 5,0 Prozent des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet stehen derzeit teilweise oder komplett leer. Der hohe Anteil an Eigennutzung gewährleistet im Rahmen der Sanierung einen direkten Dialog mit den an Modernisierungsmaßnahmen interessierten Eigentümerinnen und Eigentümer. Selbstnutzer sollten im Zuge der Sanierung mobilisiert werden, da diese eine starke Bindung zu ihrem Eigentum erkennen lassen und den Wert ihrer Immobilie im Fokus haben.

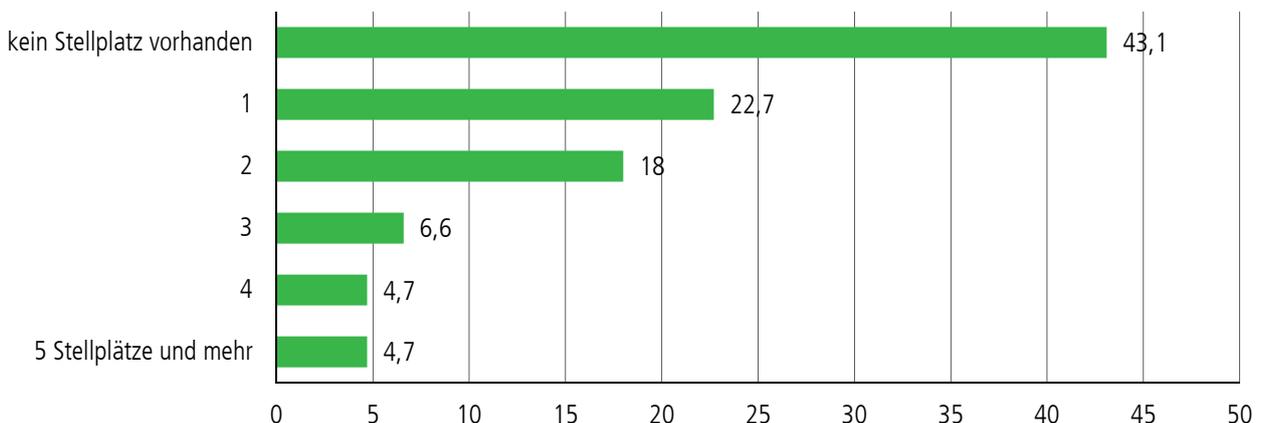
Die Spanne der Nettokaltmiete reicht im Untersuchungsgebiet von 3,00 Euro /m² bis 9,80 Euro/m². Die Höhe der Miete ist stark abhängig von der Qualität und Ausstattung sowie der Baualtersklasse des jeweiligen Mietobjekts. Im Allgemeinen sind die Nettokaltmieten in jüngeren Baualtersklassen höher.

Private Stellplatzsituation und Nutzung der Freiflächen auf dem Grundstück

Insgesamt 43,1 Prozent der im Rahmen der Befragungen erfassten Grundstücke können nach Aussage der Eigentümerinnen und Eigentümer keinen eigenen Stellplatz auf dem Grundstück vorweisen. Dies betrifft fast jedes zweite Grundstück im Untersuchungsgebiet. Dadurch erhärten sich die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen, dass der Parkdruck in den Wohnstraßen sehr hoch ist. Besonders gravierend ist nach Aussage der Befragten die Stellplatzproblematik bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten. Hier verfügen 26,5 Prozent der Gebäude über keine privaten Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Die Hälfte der Befragten nutzen deshalb die Freifläche(n) auf dem eigenen Grundstück komplett oder zumindest teilweise als Stellplatz. Des Weiteren werden die Freiflächen als Hof und/oder Garten genutzt. Lediglich zwei Befragte gaben an, keine Freiflächen auf dem Grundstück zu besitzen.

Abbildung 40: Auswertung der Frage: Wie viele Pkw-Stellplätze sind insgesamt auf dem Grundstück vorhanden?



Bewertung des Gebäudezustands und durchgeführte Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen

Nach Einschätzung der Eigentümerinnen und Eigentümer weisen bei 57,5 Prozent der in die Auswertung eingegangenen Gebäude Mängel auf. Die meisten der Befragten geben geringfügige Mängel an ihrer Immobilie an (48,7 Prozent). Bei 7 Prozent handelt es sich um deutliche Mängel und bei 1,8 Prozent sogar um schwerwiegende Mängel. Die restlichen Befragten (42,5 Prozent) geben an, keine Mängel am Gebäude zu haben oder haben zum Zustand keine Angaben gemacht.

Aus der Befragung ergibt sich, dass von einer hohen Anzahl der Befragten in den letzten Jahren bereits Maßnahmen durchgeführt worden sind. Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen älteren Bausubstanz ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Eigentümerinnen und Eigentümer je nach verfügbaren Mitteln und damit sukzessive Erneuerungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Jedoch wurde aus den persönlichen Befragungen deutlich, dass gerade Eigentümerinnen und Eigentümer im höheren Rentenalter, häufig nicht über die notwendigen finanziellen Mittel trotz einer Bezuschussung und Interesse an Sanierungsmaßnahmen verfügen.

Die untere Abbildung 41 zeigt, in welchen Bereichen Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen bereits in den vergangenen Jahren vorgenommen wurden. Insbesondere im Bereich der Gebäudeausstattung (Heizung, Bad, Elektroinstallationen) sind in der Vergangenheit Arbeiten getätigt worden.

Abbildung 41: Auswertung der Frage: Wann wurde(n) das Gebäude/Ihre Wohnung(en) zuletzt umfassend renoviert oder modernisiert?

DURCHGEFÜHRTE MASSNAHMEN	< 10 JAHRE	10 – 20 JAHRE	> 20 JAHRE	NICHT RENOVIERT
Fassade	31,5 %	36,1 %	18,9 %	13,5 %
Dach/Dacheindeckung	16,1 %	26,8 %	31,2 %	25,9 %
Austausch Fenster	25,9 %	32,1 %	25,0 %	17,0 %
Bad/Bäder	42,0 %	32,1 %	14,3 %	11,6 %
Heizung	38,8 %	41,4 %	11,7 %	8,1 %
Elektroinstallationen	26,8 %	36,6 %	20,5 %	16,1 %

Interesse an Sanierungsmaßnahmen und an Bezuschussung

Aus den Antworten während der persönlichen Gespräche wurde deutlich, dass ein Großteil der Befragten eine Sanierung in Altknielingen befürwortet. Insgesamt 64 (29,8 Prozent) der 215 Befragten aus dem Untersuchungsgebiet haben bei der Befragung Modernisierungsabsichten an ihrem Gebäude signalisiert.

Teilweise haben diese bereits Angaben zu möglichen Erneuerungsmaßnahmen an ihrem Gebäude gemacht (siehe untere Abbildung 42). Diese betreffen häufiger Maßnahmen am Dach oder an den Fenstern. Dabei hat die Hälfte der Befragten mit Modernisierungsabsichten angegeben, umfangreichere Maßnahmen vornehmen zu wollen.

Abbildung 42: Auswertung der Frage: Welche Modernisierungen oder Instandsetzungen planen Sie in den nächsten Jahren an Ihrem Gebäude/Wohnung(en)?

WELCHE ERNEUERUNGEN SIND GEPLANT?	NENNUNGEN	RELATIV
Dämmung/Erneuerung des Dachs	26	24,5 %
Erneuerung Fenster	24	22,6 %
Dämmung/Erneuerung der Fassade	11	10,4 %
Dämmung der Kellerdecke	9	8,5 %
Erneuerung Heizung	20	18,9 %
Sonstiges (Umbau, Badsanierung und so weiter)	16	15,1 %

Aufgaben der Sanierung

Bei der letzten Frage konnten sich die Befragten durch Angabe von Stichpunkten offen äußern, welche Maßnahmen notwendig wären, um die Wohnumfeldqualität im Quartier zu verbessern. Im Themenbereich Bausubstanz wurden Erneuerungs- und Gestal-

tungsmaßnahmen an Gebäuden sowie die Bewahrung des historischen Ortsbilds mit knapp 20 Prozent der Nennungen als wichtige Aufgabe der Sanierung von den Umfrageteilnehmenden genannt. In Bezug auf den Schwerpunkt Verkehr haben vor allem Maßnahmen zum ruhenden Verkehr die höchste Priorität. Aber auch die Verkehrsberuhigung und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs im Quartier stehen im Vordergrund.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die von Seiten der Einwohnerinnen und Einwohner als wichtigste Aufgaben der Sanierung eingestufteten Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds:

Abbildung 43: Auswertung der Frage: Welche konkreten Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht notwendig, um das Umfeld Ihrer Immobilie/des Quartiers aufzuwerten?

MASSNAHMEN ZUR AUFWERTUNG	NENNUNGEN	RELATIV
Verbesserung der mangelhaften Parkplatzsituation	29	29,9 %
Verkehrsberuhigung/Reduzierung des Durchgangsverkehrs/Aufwertung des Straßenraums (Beleuchtung, Gehweg und so weiter)	25	25,8 %
Sanierungsmaßnahmen am Gebäude/Bewahrung historisches Ortsbild	19	19,6 %
Lärmschutz/Verbesserung der Luftqualität	10	10,3 %
Verbesserung der Qualität/Pflege bereits vorhandener Grün- und Freiflächen/Begrünung des Straßenraums	9	9,3 %
Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten/Sicherung der Nahversorgung	5	5,1 %

Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt besteht eine gute Ausgangsposition für die erfolgreiche Durchführung einer Sanierung im Gebiet „Alt-Knielingen“. Die Eigentümerinnen und Eigentümer zeigten eindeutig Interesse an der Durchführung einer Sanierung. Auch die Angaben zu den geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen belegen, dass einige der Einwohnerinnen und Einwohner bereit sind, die Sanierung des Gebiets durch private Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude zu unterstützen. Das Ergebnis ist aber auch ein Beleg für den hohen Anteil an überkommener und sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Die Eigentümerinnen und Eigentümer sollten daher über Möglichkeiten und Ablauf der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen umfassend informiert werden, um die Teilnahme am Programm weiter zu erhöhen.

Die gewünschten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen verteilen sich in etwa gleichmäßig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum- hier insbesondere im Bereich Verkehr einschließlich dem ruhenden Verkehr sowie Grün- und Freiflächen- als auch im privaten Bereich. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse und bildet somit die Grundlage für die Neuordnung des zukünftigen Sanierungsgebiets.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB soll die Gemeinde den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Belange durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Vom 11. Juli 2016 bis 15. August 2016 hatten die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zum geplanten Sanierungsverfahren Stellung zu nehmen. Die Stellungnahmen finden sich tabellarisch aufgearbeitet in der Anlage der vorbereitenden Untersuchungen. Die Anregungen der Behörden und sonstigen öffentlichen Institutionen sind in die Bestandsanalyse und das Neuordnungskonzept zum Teil eingeflossen und werden auch im weiteren Verfahren berücksichtigt.

ANALYSE DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE UND STÄRKEN

Im gesamten Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festgestellt, die nach Themenbereichen zusammengefasst werden:

STÄDTEBAULICHE UND FUNKTIONALE MISSSTÄNDE UND MÄNGEL

- Teile des Gebäudebestands weisen hinsichtlich des Gebäudezustands (Bausubstanz, energetischer Standard) einen hohen Sanierungsbedarf auf. Bei knapp einem Drittel der Gebäude ist mit umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Die Mängel in der Bausubstanz wirken sich sowohl negativ auf die Wohnqualität als auch auf das Ortsbild aus.
- Innerhalb des Untersuchungsgebiets bestehen teilweise sehr kleinteilige Baustrukturen, die hinsichtlich des Versiegelungsgrads privater Freiflächen (stark versiegelte Höfe, Bebauung in zweiter Reihe) teilweise erhebliche Mängel aufweisen. Diese wirken sich nachteilig auf die Wohn- und Freiraumqualität auch im Hinblick auf Belichtung, Besonnung und Belüftung aus.
- Der überwiegende Teil der öffentlichen Flächen weist optisch ein wenig ansprechendes Erscheinungsbild auf und bedarf einer Aufwertung.
- Der Elsässer Platz hat seine Funktion als Quartiersmitte oder sogenannte „Drehscheibe“ im Ort durch die Schließung unterschiedlicher Geschäfte und den hohen Durchgangsverkehr auf der Rheinbrückenstraße verloren. Die von der Rheinbrückenstraße ausgehende Emissionsbelastung schmälert die Aufenthaltsqualität auf dem Platz zusätzlich.
- Der noch vorhandene Geschäftsbereich rund um den Elsässer Platz und in der Saarlandstraße ist durch wegbrechende und teils unattraktive Nutzungen, Gestaltungsmängel und teilweise Leerstand in den Erdgeschosszonen geprägt. Dadurch kann ein „Trading-Down-Effekt“ einsetzen.
- Das Hochhaus am Elsässer Platz fügt sich durch seine Größe und Kubatur nicht in die homogene Baustruktur ein. Gestaltungsdefizite verstärken das negative Erscheinungsbild des gesamten Umfelds zusätzlich.
- Die Belastung der Straßen sowohl durch den fließenden als auch den ruhenden Verkehr ist sehr hoch. Der öffentliche Raum ist überwiegend auf den motorisierten Individualverkehr ausgelegt. Daher besteht ein großes Defizit an adäquat gestalteten öffentlichen Aufenthaltsflächen und Spielflächen. Eine vielfältige und flexible Nutzung vieler vorhandener Straßen und Platzsituationen ist dadurch nicht möglich.

MÄNGEL IN DER VERKEHRSTECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

- Starke Immissionsbelastungen aufgrund des hohen Verkehrs entlang der Rheinbrückenstraße einerseits und hohe Belastungen durch den ausweichenden gebietsfremden Verkehr andererseits (Saarlandstraße, Untere Straße, Neufeldstraße) beeinträchtigen die Gesundheit der Bewohnerinnen und Bewohner. Außerdem führen diese nachhaltig zu Gebäude- und Straßenschäden. Die zusätzliche Lärmbelastung durch die südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Bahnlinie verstärkt die Problematik in Alt-Knielingen.
- Da die Verkehrssituation in der Rheinbrückenstraße eine starke Trennwirkung ausübt, erscheint die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Anbindung zwischen Alt-Knielingen und Neu-Knielingen, insbesondere für Kinder und ältere Personen, teilweise sehr problematisch. Es sind zu wenige geeignete Querungsstellen vorhanden.
- In Kreuzungsbereichen mit starkem Verkehrsaufkommen sowie in den schmalen Straßen kommt es häufig zu Konflikten zwischen motorisierten und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden. Parkende Fahrzeuge in Einmündungsbereichen erschweren das Sehen und Gesehen werden.
- 30 Prozent der Anwohnerinnen und Anwohner in Alt-Knielingen verfügen nicht über einen eigenen Stellplatz auf dem Grundstück. Daraus resultiert zusammen mit einer extrem dichten Bebauung ein erheblicher Parkdruck in nahezu allen Straßen im historischen Ortskern in Alt-Knielingen. Verbreitetes Gehwegparken in engen Straßen führt zu einem in verkehrsreichen Zeiten regelmäßig zu eingeschränktem Begegnungsverkehr und Rückstaus und zum anderen zu Konflikten mit nicht motorisierten Verkehrsteilnehmenden.
- Durch die schmalen Straßen im eng bebauten Ortskern sowie durch schmale, unebene oder sogar fehlende Gehwege ist die Sicherheit und Barrierefreiheit für zu Fuß Gehende nicht gegeben.
- Der Pflegezustand der kleinen Gassen und Wegeverbindungen weist funktionale und gestalterische Defizite auf und ist in Teilen erneuerungsbedürftig. Insbesondere die Topografie ist für mobilitätseingeschränkte oder ältere Personen ein Hindernis.

FREIRAUMPLANERISCHE UND KLIMABEDINGTE MISSTÄNDE UND MÄNGEL

- Fast im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein Defizit bei der Begrünung des Straßenraums vorhanden.
- Ein sich durch das Gebiet ziehender Mangel sind die teils stark versiegelten, ungestalteten Hofbereiche, die oft eine hundertprozentige Verdichtung aufweisen. Dadurch entstehen auch klimatisch ungünstige Bedingungen, wie eine extreme Aufheizung der Straßenräume.
- Gekoppelt an diesen Mangel ist die historisch bedingt hohe Dichte der Gebäude, die zum Beispiel wenig Luftzirkulation zulässt. Zu 100 Prozent bebaute Grundstücke tragen nicht zu einer Verbesserung bei.

STÄRKEN IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Neben den festgestellten Missständen und Mängeln können auch Stärken und Qualitäten im Untersuchungsgebiet identifiziert werden:

- Im Untersuchungsgebiet befinden sich historisch bedeutsame Gebäudestrukturen und ortsbildprägende Straßenzüge, die für den gesamten Stadtteil identitätsstiftend sind. Teilweise werden diese erhaltenswerten Einzelgebäude aufgrund von schlechter Bau-Substanz und Gestaltungsmängeln nicht wahrgenommen. Das historische Pflaster in der Saarlandstraße und Elsässer Straße sowie in einzelnen bedeutenden Gassen (Goldwäschergasse, Besoldgasse) betont zusammen mit seinen prägenden Gebäuden die besondere städtebauliche Situation des ältesten Ortskerns auf der Gemarkung Karlsruhes zusätzlich. Der hohe Anteil historischer und denkmalwerter Gebäude birgt ein erhebliches Potenzial für die städtebauliche Entwicklung Alt-Knielingens. Einzelne herausragende Denkmäler in Alt-Knielingens wurden bereits saniert und können als positives Beispiel für die zukünftige Sanierung herangezogen werden.
- Das Untersuchungsgebiet verfügt weitgehend über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Mehrere Straßenbahnhaltestellen befinden sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit entlang der Rheinbrückenstraße. Somit ist eine schnelle Verbindung zur Innenstadt gewährleistet.
- Die kleinen Gassen und Wegeverbindungen zwischen den Straßen ermöglichen eine fußläufige Erreichbarkeit auf kurzem Wege auch unabhängig vom bestehenden Straßennetz.

Die Stärken und Qualitäten im Untersuchungsgebiet können jedoch die bestehenden Mängel und Defizite nicht kompensieren. Das Gesamtergebnis zeigt, dass in einem Großteil des Untersuchungsgebiets ein großer Sanierungsbedarf besteht.

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 Sanierungszielsetzungen, unterteilt in fünf Handlungsschwerpunkte, werden für den Untersuchungsbereich vorgeschlagen:

PROFILIERUNG DER KOMMUNALEN IDENTITÄT

- Inszenierung Hochhaus am Elsässer Platz als Identifikationsort (zum Beispiel 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 (vor allem in der Saarlandstraße)
- Aufwertung der Stadtteileingänge (insbesondere Rheinbergstraße)

AKTIVIERUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

- 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)
- Aufwertung denkmalgeschützter Kinder- und Jugendtreff (JuKuz)

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 (zum Beispiel: niveaugleicher Ausbau in geeigneten Straßenräumen, 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 (zum Beispiel als multifunktionale Flächen zur Starkregenvorsorge und Klimaanpassung)

ÖKOLOGISCHE ERNEUERUNG

- Energetische Gebäudeerneuerung
- Verbesserung des Stadtklimas und Aktivierung der Naturkreisläufe durch Hofentsiegelungen, gegebenenfalls 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)

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 und so weiter) 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 energetischer und gestalterischer Hinsicht, als auch die finanzielle Unterstützung bei der Sanierung privater Gebäude notwendig.

Aufgrund der Abhängigkeit der Umgestaltung der Rheinbrückenstraße von der Umsetzung der zweiten Rheinbrücke, lässt sich die Maßnahme voraussichtlich innerhalb eines Sanierungszeitraumes nicht abschließen. Die Umgestaltung der Rheinbrückenstraße und der östlichen Rheinbergstraße wird daher wie weitere einzelne Teilbereiche (vgl. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes) im Maßnahmenkatalog nicht berücksichtigt.

Das Maßnahmenkonzept beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN

- Umgestaltungsmaßnahmen öffentlicher Räume (beispielsweise Umgestaltung Umfeld Kirche Kirchbühl-/Saarlandstraße, Umgestaltung Umfeld Elsässer Platz)

GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEBEZOGENE MASSNAHMEN

- Aufwertung/Erneuerung Kinder- und Jugendtreff in einem denkmalgeschützten Gebäude
- Umbau des denkmalgeschützten ehemaligen Schulhauses (heute Begegnungsstätte Bürgerverein) zu einem Schülerhort.
- Private Gebäudeerneuerungen (insbesondere denkmalgeschützte Gebäude), gegebenenfalls auch Umnutzung von ehemaligen Scheunen/Nebengebäuden zu Wohnzwecken
- Neuordnungsmaßnahmen zur Nachverdichtung im Bereich mindergenutzter Flächen
- 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.

SANIERUNGSGEBIET ORTSKERN

	ANSATZ	ANSATZ	KALKULATION
	St., m ²	€, €/m ²	in €
1. Vorbereitung			
Vorbereitende Untersuchung			55.000
Weiteres externes Begleiten des Sanierungsprozesses/Dialog			40.000
Weitere vorbereitende Planungen			55.000
2. Grunderwerb			700.000
3. Ordnungsmaßnahmen			
Abbruch Feuerwehrgebäude		100.000	100.000
Ansatz Abbruch Wohngebäude/Funktionsgebäude	5	30.000	150.000
Ansatz Abbruch Schuppen-/Nebengebäude	10	15.000	150.000
4. Neugestaltung Öffentlicher Raum			
Aufwertung Umfeld Elsässer Platz	3.900	150	585.000
Neugestaltung Platz Kirchbühl-/Saarlandstraße	800	150	120.000
Aufwertung Kirchbühlstraße	1.030	150	154.500
Umgestaltung Eggensteiner Straße	1.200	150	180.000
Umgestaltung westliche Rheinbergstraße	1.500	150	225.000
Umgestaltung Saarlandstraße	6.500	150	975.000
Umgestaltung Neufeldstraße	3.600	150	540.000
Umgestaltung Dreikönigstraße	1.280	150	192.000
Umgestaltung Untere Straße	3.150	150	472.500
Aufwertung Gassen	1.000	150	150.000
5. Modernisierungsmaßnahmen/Umnutzungen			
Einfache private Gebäudeerneuerungen	35	30.000	1.050.000
Durchgreifende private Gebäudeerneuerungen	9	50.000	450.000
Umnutzungen von Scheunengebäuden zu Wohnen	5	50.000	250.000
Umbau denkmalgeschützte Begegnungsstätte des Bürgervereins zu einem Schülerhort			368.900
Aufwertung denkmalgeschützter Kinder- und Jugendtreff (JuKuz)			423.555
	SUMME		7.386.455

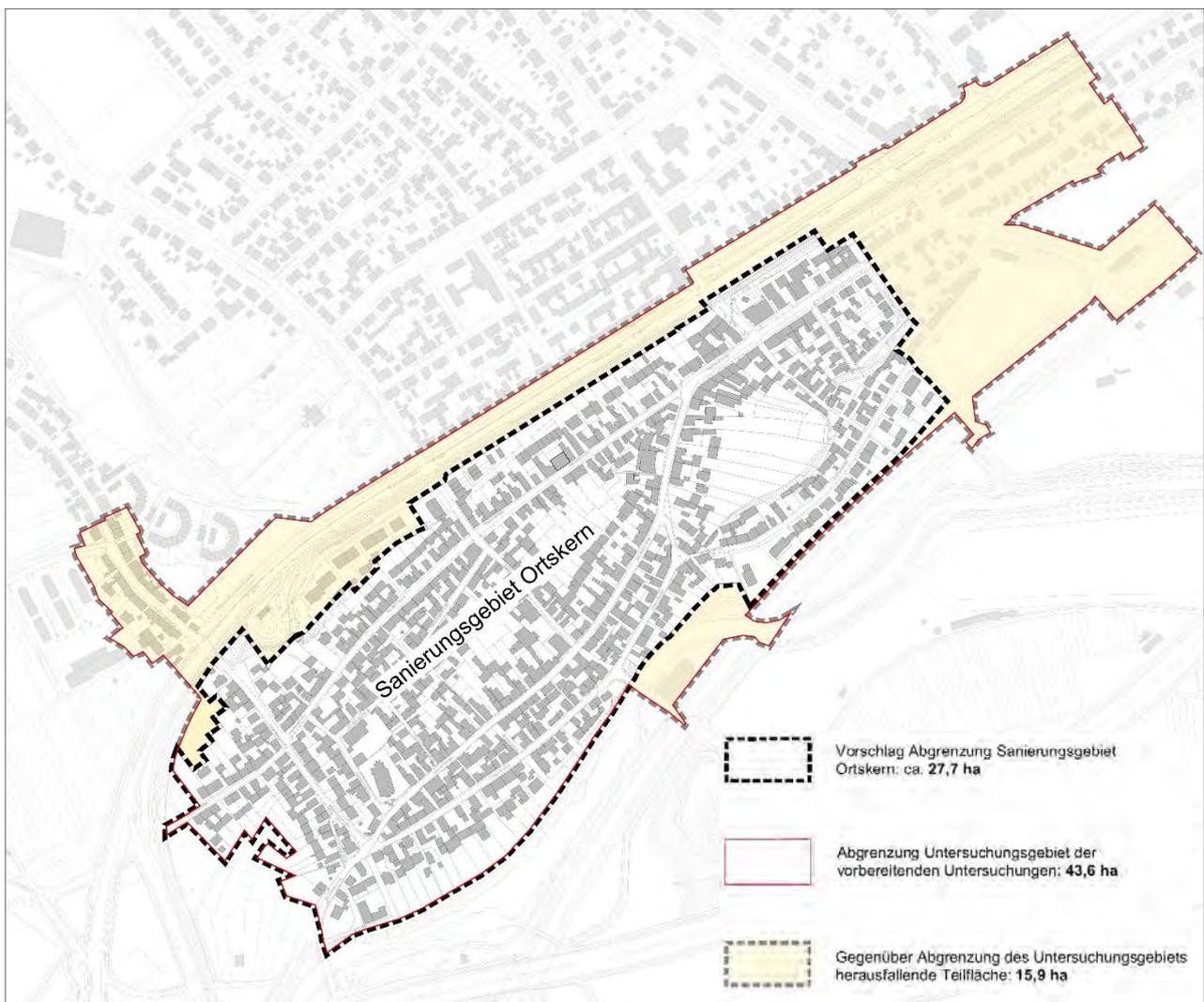
VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

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.

Der Vorschlag zum förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet hat eine Größe von rund 27,7 Hektar und umgrenzt nahezu den historischen Ortskern von Alt-Knielingen. Gegenüber dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen mit einer Größe von 43,6 Hektar wird damit eine um etwa 15,9 Hektar verkleinerte förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets empfohlen.

Der Wegfall der kompletten Rheinbrückenstraße ist vor dem Hintergrund erfolgt, dass hier viele Rahmenbedingungen (zum Beispiel zweite Rheinbrücke, Nordumfahrung und so weiter) noch zu klären sind und dadurch eine kurzfristige Realisierung im Zeitraum des Sanierungsverfahrens nicht erfolgen kann. Gleiches gilt für das Areal des ehemaligen TV Knielingen.

Abbildung 44: Plan 13 | Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes in Knielingen voraussichtlich erst nach Bewilligung des für das Programmjahr 2017 gestellten Antrags auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsgebiet beschließen.

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 Paragrafen 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 beziehungsweise der geplanten Sanierungsmaßnahmen abgeleitet.

DAS „KLASSISCHE“ ODER „UMFASSENDE“ VERFAHREN

Im klassischen oder 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 Verfahrens 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.

VORKAUFSRECHT DER GEMEINDE

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

BEGRÜNDUNG ZUR WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Aus den vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt werden können. Die Stadt Karlsruhe 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 Modernisierungsmaßnahmen 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 im Sinne 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 Stadt nicht beabsichtigt oder für die Sanierung erforderlich, Grundstücke in größerem Umfang zu erwerben.

Die Durchführung der Sanierung liegt somit entweder vollständig im Entscheidungsbereich der Stadt (Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich) oder stützt sich in erster Linie auf die Initiative der privaten Eigentümerschaft. Die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets 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 Grundstücks maßgeblich erhöht werden. Nach aktuellem Kenntnisstand sind 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 Stadt die Möglichkeit gibt, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie die Durchführung der Sanierung verhindern oder wesentlich erschweren würden. Der Stadt werden somit Eingriffsmöglichkeiten gesichert, um das Sanierungsverfahren strategisch steuern zu können.

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung, in der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets 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.

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 und so weiter) 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 oder 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 beziehungsweise 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 beziehungsweise 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.

TRÄGERBETEILIGUNG 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 – Stadtansanierung	27.07.2016	01.08.2016	grundsätzlich keine Bedenken aber Zügigkeitsgebot 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 im Sanierungsgebiet mit 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 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 ggf. einer Befreiung. Gestadekante zwischen Naturräumen Rheinniederung und Hartplatten 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. Grobanalyse wird immissionsschutzrechtlich

TRÄGER	STELLUNGNAHME VOM	EINGANG AM	ANREGUNGEN, VORBEHALTE, BEDENKEN
			begrüßt und befürwortet. Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigen: Erneuerung des Fahrbahnbelages der B10 zwischen Mühlburg und Knielingen geplant, Schließung der Schalllücke B10 auf Höhe Maxauer Str. geplant, Bereich Sudetenstraße Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h geplant, stadtverträgliche Umgestaltung der Rheinbrücke im Verkehrsentwicklungsplan vorgesehen. Stadtklima wird als positiv bewertet.
Polizeipräsidium Karlsruhe – Prävention – Standort Pforzheim	04.08.2016	16.08.2016	sehen keine konkreten Probleme. Um Beteiligung im weiterführenden Planungsprozess wird gebeten.
Polizeipräsidium Karlsruhe – Führungs- und Einsatzstab	16.08.2016	16.08.2016	zum jetzigen Stadium keine Bedenken oder Anregungen. Um weitere Beteiligung im laufenden Prozess wird gebeten.
Polizeipräsidium Karlsruhe – Prävention	04.08.2016	16.08.2016	sehen keine konkreten Probleme. Um Beteiligung im weiterführenden Planungsprozess 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
Sozial- und Jugendbehörde	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. Gewässerradstreifen näher erläutert – Breite definiert, von baulichen Anlage freizuhalten falls erforderlich erwerben, sauber zu halten, Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind verboten, Bepflanzung ist zu erhalten, Neubepflanzung nur mit standortgerechten Pflanzen, Umgang mit wassergefährdenden Mitteln verboten. Hinweis: teilweise HQ100GB und HQextrem Gebiet
Deutsche Bahn	22.08.2016	23.08.2016	Bitte um Korrektur des Untersuchungsgebietes: Widerspruch gegen Einbezug der bisher im Untersuchungsgebiet liegenden, planfestgestellten Flächen der DB Netz AG, die der Planungshoheit der Kommune entzogen ist, in einen städtischen Entwicklungsbereich (§165 BauGB)
Regierungspräsidium Karlsruhe Landesamt für Denkmalpflege	18.08.2016	25.08.2016	Kulturdenkmale bzw. Prüffälle der Bau- und Kunstdenkmalpflege: Eggensteiner Str. 1 (Schulhaus), Eggensteiner Str. 3 (Schulhaus), Eggensteiner Str. 5, Kirchbühlstr. 2 (ev. Pfarrhaus), Kirchbühlstr. 5, Neufeldstr. 72, Rheinbergstr. 2 (ehemalige Zoll- und Poststation), Rheinbergstr. 30, Saarlandstr. 1a (ev. Kirche), Saarlandstr. 3, Saarlandstr. 7, Saarlandstr. 8, Saarlandstr. 9 (Gasthaus „Zur Kanne“), Saarlandstr.

TRÄGER	STELLUNGNAHME VOM	EINGANG AM	ANREGUNGEN, VORBEHALTE, BEDENKEN
			13, Saarlandstr. 14 (Gasthaus „Zum Schwanen“), Saarlandstr. 16 (ehem. Rathaus), Saarlandstr. 23, Saarlandstr. 43, Saarlandstr. 48, Saarlandstr. 49, Saarlandstr. 56, Untere Str. 5, Untere Str. 35, Untere Str. 36.
			Bewahrung und Erneuerung folgender erhaltenswerter Gebäude aus denkmalfachlicher Sicht eine wichtige Planungsempfehlung: Dreikönigsstr. 6, Dreikönigsstr. 16, Dreikönigsstr. 22, Eggensteiner Str. 12, Eggensteiner Str. 14, Fischreiherstr. 5, Goldwäscher-gasse 1, Kirchbühlstr. 17, Lauterburger Str. 4, Lauterburger Str. 6,8, Litzelastr. 8, Litzelastr. 11, Litzelastr. 17, Neufeldstr. 5, Neufeldstr. 23, Neufeldstr. 30, Neufeldstr. 38, Neufeldstr. 64, Rheinbergstr. 9, Rheinbergstr. 10, Rheinbergstr. 12, Rheinbergstr. 39, Saarlandstr. 6, Saarlandstr. 11, Saarlandstr. 19, Saarlandstr. 27, Saarlandstr. 42, Saarlandstr. 59, Saarlandstr. 74, Saarlandstr. 110,112, Saarlandstr. 118, Untere Str. 14.
			Sanierung so gestalten, dass historisch gewachsene Strukturen Knielingens erhalten bleiben. Vor baulichen Eingriffen oder Veränderungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmalen Abstimmung mit Landesamt für Denkmalpflege zur denkmalrechtlichen Genehmigung. Archäologische Denkmalpflege: liegt im Bereich des historischen Ortsetters Knielingens. Zwecks Planungssicherheit frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch Landesamt für Denkmalpflege, ggfs. Rettungsgrabungen notwendig allerdings eher weniger wahrscheinlich in diesem Gebiet. Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. Bei evtl. Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.
Stadtwerke Karlsruhe	06.09.2016	06.09.2016	Vorgaben der Leitungsschutzanweisung sind einzuhalten, Abweichungen nur nach vorheriger Abstimmung. Zu den Versorgungssystemen sind sicherheitsrelevante lichte Mindestabstände einzuhalten (siehe Anlage). Stromversorgung (Bearbeiter Herr Sitter Telefon 599-3817): stimmen der Maßnahme ohne Auflagen zu. Bei stadtteilübergreifender Erdverkabelung auch Alt-Knielingen betroffen (nicht vor 2021, evtl. falls sinnvoll vorziehen), daher die Bitte potenzielle Maßnahmen in Straßen- und Gehwegbereichen frühzeitig abzustimmen, zwecks parallel verlaufenden Arbeiten. Gas- und Wasserversorgung (Bearbeiter Herr Groß Telefon 599-3819): stimmen der Maßnahme mit Auflagen zu: bei Tiefbaumaßnahmen frühzeitige Abstimmung zwecks Leitungserneuerung. Bei Baumbepflanzung Leitungsbestand berücksichtigen, Stellungnahme des Leitungsträgers. Öffentliche Straßenbeleuchtung (Bearbeiter Herr Heumöller Telefon 599-4253): stimmen ohne Auflagen zu. Kommunikations- und Informationstechnik (Bearbei-

TRÄGER	STELLUNGNAHME VOM	EINGANG AM	ANREGUNGEN, VORBEHALTE, BEDENKEN
			ter Herr Elfner Telefon 599-4211): stimmen ohne Auflagen zu, aktuell keine eigenen geplanten Maßnahmen. Fernwärmeversorgung (Bearbeiter Herr Huber Telefon 599-3155): stimmen der Maßnahme mit Auflagen zu: im Planungsbereich Infrastruktur der Fernwärme vorhanden. Alle Eingriffe in der Nähe der Leitungen zwingend mit den Stadtwerken abstimmen. Grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf Fernwärmeleitungen sind zu beachten.
HGW	09.09.2016	09.09.2016	keine Anregungen oder Hinweise
Liegenschaftsamt	08.09.2016	09.09.2016	keine Bedenken oder Einwände
Liegenschaftsamt – untere Landwirtschaftsbehörde	08.09.2016	09.09.2016	keine Bedenken oder Einwände
Gartenbauamt	12.09.2016	13.09.2016	Umgestaltung der Anlage „Saarlandstraße Spielweg (OZ789)“ geplant, Begrünung im Bereich der Rheinbrückenstraße wird problematisch angesehen