

Vorlage Nr.: **2021/0616**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

## Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach Auslegungsbeschluss

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	22.06.2021	3	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Beschluss zur Aufstellung und Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ca. 3000 €		

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 16.06.2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>		

## Ergänzende Erläuterungen

### I. Erläuterungen zur Planung

Das ca. 1.865 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Durlach. Es ist südöstlich der Durlacher Altstadt an der Ecke Geigersberg- und Bergwaldstraße gelegen und erstreckt sich über das Grundstück Flurstück Nr. 55363 sowie Teile des Straßengrundstücks Flurstück Nr. 50433. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Das Grundstück Flurstück Nr. 55363 steht im Eigentum der Stadt Karlsruhe und wurde bislang als öffentliche Grünfläche genutzt. Aufgrund des großen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Durlach soll dort eine neue viergruppige Kindertageseinrichtung entstehen. Eine alternativ angedachte Erweiterung des nahegelegenen dreigruppigen Kindergartens in der Lußstraße musste wegen der dortigen baulichen Gegebenheiten verworfen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der einfachen Bebauungspläne (Baufluchtenpläne) Nr. 433 „Lußgebiet“ und Nr. 435 „Bergwaldstraße“ aus den 1950er Jahren, die auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 55363 jeweils eine öffentliche Grünfläche festsetzen. Um den Standort der Kindertageseinrichtung realisieren zu können, muss neues Planrecht geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die genannten Bebauungspläne in denjenigen Teilbereichen aufgehoben, die durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geregelt werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei dem Grundstück Flurstück Nr. 55363 handelt es sich derzeit um eine weitgehend unversiegelte Grünfläche mit vitalem Altbaumbestand. Auf einer versiegelten Fläche am östlichen Grundstücksrand entlang der Bergwaldstraße werden bislang Recycling-Container aufgestellt. Außerdem sind dort Parkflächen vorhanden. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks, angrenzend an das Grundstück Flurstück Nr. 55406, befindet sich eine Umspannstation.

In seinem heutigen Zustand wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Güte mit einem Volumenstrom von 350 bis 700 m<sup>3</sup>/s eingestuft. Bedingt durch die geringe Flächengröße sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten. Die bioklimatische Belastungssituation des umliegenden Siedlungsraumes wird im Übrigen wegen der aufgelockerten Baustruktur und des hohen Grünanteils als gering eingeschätzt.

Die Bestandsaufnahme hat des Weiteren ergeben, dass von dem südlich angrenzenden, außerhalb des hiesigen Plangebietes liegenden Grundstück Flurstück Nr. 58501 auf das städtische Grundstück Flurstück Nr. 55363 übergebaut wurde. Auf dem besagten Nachbargrundstück, welches sich in Privateigentum befindet, wurde schon in den 1960er Jahren ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohngebäude errichtet, in welchem heute auch eine Tierarztpraxis (Kleintierzentrum) untergebracht ist. Die nördliche Außenwand dieses Gebäudes reicht bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze. Fenster und Türen der Wohnräume im Erdgeschoss öffnen sich in Richtung des Plangebietes. Während der Eingang der Tierarztpraxis direkt an der Bergwaldstraße liegt, findet der Zugang zu den Wohnräumen über einen bestehenden Gehweg statt, der als Überbau vollständig auf dem städtischen Grundstück liegt und von der Bergwaldstraße über Treppenstufen erreichbar ist. Außerdem kragt dort ein die gesamte Längsseite flankierendes Vordach als Überbau ca. zwei Meter über die Grundstücksgrenze in das Plangebiet aus. Zumindest das Vordach wurde nach Aktenlage in der Vergangenheit baurechtlich genehmigt und genießt daher auch heute noch Bestandsschutz. Gleichwohl existiert für die Mitbenutzung des städtischen Grundstücks Flurstück Nr. 55363 durch den Überbau weder ein Gestattungsvertrag noch ein dingliches Nutzungsrecht. Von den Vorschriften des öffentlichen Baurechts wird die eigentumsrechtliche Problematik des Überbaus nicht geregelt. In Bezug auf das Abstandsflächenrecht ist jedoch davon auszugehen, dass ein Überbau zugunsten des zu seiner Duldung verpflichteten

Nachbarn wie ein Grenzbau zu behandeln ist, der selbst keine Abstandsflächen einhält (vgl. VGH München, Beschluss vom 24. August 2016 – 9 CS 15.1695). Insoweit muss in der Planung keine Rücksicht auf den Überbau genommen werden, weil sich von dem übergebauten Vordach keine Abstandsflächen auf das städtische Grundstück erstrecken.

Mit dem Planungskonzept wird eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung am Geigersberg angestrebt, die auch dem stetig wachsenden örtlichen Bedarf an Ganztagesbetreuungsplätzen Rechnung trägt. Zu diesem Zweck werden Art und Maß der umgebenden Bebauung unter Erhaltung städtebaulicher Körnung und charakteristischer Merkmale weitergeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem Katalog der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die angestrebte Nutzungsmischung gebietsverträglich zu gestalten und Immissionskonflikte mit der als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Umgebung zu verhindern.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässige Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Daneben sind Überschreitungen durch den Schichtaufbau von Retentionsdächern zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,55 wird der in der § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehene Maximalwert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Überschreitung um den Wert 0,15 rechtfertigt sich städtebaulich durch das Bestreben, eine zeitgemäße Dichte der Bebauung zu erzielen und eine bedarfsgerechte Nutzung als Kindertageseinrichtung in dem Gebiet zu ermöglichen. Sie ist der Hanglage des Grundstücks Flurstück Nr. 55363 geschuldet und resultiert letztlich aus der möglichen Unterbauung des Vorgartenbereiches, der als Gebäude mit intensiver Dachbegrünung gleichzeitig eine Gartenfläche auf der oberen Geschossebene bildet und als solche nicht im gleichen Maße in Erscheinung tritt wie der Hauptbaukörper. Unter diesen Umständen kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte GRZ von 0,55 keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lässt und daher im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO städtebaulich vertretbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen definiert. Um einerseits den Gebietscharakter mit seinen Vorgärten und Stützmauern zu wahren und andererseits eine effiziente bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), kann unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten auch in die Vorgartenzone entlang der Bergwaldstraße und der Geigersbergstraße hineingebaut werden. Um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und einen möglichst hohen Grünbestand im Plangebiet zu erhalten, werden Nebenanlagen und sonstige in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Hauszugängen und solchen Anlagen, die dem Kinderspiel dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Danach sind auch Fahrradstellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Die festgesetzte offene Bauweise leitet sich aus der durchgrüntem, offenen Baustruktur der Umgebung ab.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Geigersbergstraße, die Bergwaldstraße und die Erich-Heckel-Straße. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes drei PKW-Stellplätze als private Stellplätze und eine öffentliche Parkierungsfläche an der Bergwaldstraße vorgesehen. Im Übrigen ist das Plangebiet über die Buslinie 26 (Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für die bereits geplante Kindertagesstätte wird lediglich zu Bring- und Abholzeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet. Die hierdurch bedingten Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind aus fachlicher Sicht geringfügig und daher zu vernachlässigen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über private Erschließungsmaßnahmen realisiert. Der bisher mögliche fußläufige Zugang von der Bergwaldstraße zu dem unmittelbar südlich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 58501 angrenzenden Bestandsgebäude wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Entsprechende Nutzungsinteressen der Eigentümer des Grundstück Flurstück Nr. 58501 bleiben somit – ungeachtet der Nutzungsberechtigung und etwaiger zivilrechtlicher Ansprüche der Stadt wegen des Überbaus – unberührt.

Der bestehende und nun auch planungsrechtlich gesicherte Gehweg an der Bergwaldstraße wird im Bereich der Bushaltestelle auf 2,5 m verbreitert, um auch mit einer unmittelbar angrenzenden Stützmauer ein sicheres Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Soweit bestehende Gehölze für den zukünftigen Baubereich wegfallen, handelt es sich um Koniferen, einen amerikanischen Amberbaum und Zierkirschen, denen nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur eine geringe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zukommt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind bei Umsetzung der Planung insgesamt keine natur- und artenschutzrechtlichen Konfliktlagen zu erwarten, die sich nicht durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht lösen ließen.

Als Ausgleich für die erstmalige Versiegelung der bestehenden Grünflächen und den Wegfall von insgesamt zehn Bäumen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 55363 wird eine intensive Dachbegrünung für die zulässige eingeschossige Bebauung im Vorgartenbereich und im Übrigen eine extensive Begrünung sämtlicher flachgeneigter Dächer festgesetzt. Außerdem ist im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, zwei Sumpfpfrypressenbäume (*Taxodium distichum*) im südwestlichen Teil des Grundstücks, die als besonders erhaltenswert und prägend für das Gebiet angesehen werden, durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes dauerhaft zu sichern.

In den örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem hinsichtlich der zulässigen Dachform (Flachdach), Werbeanlagen sowie Einfriedigungen und Stützmauern gestellt. Vorgärten sind zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes grundsätzlich als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten und ähnlichen Vorgartengestaltungen ist unzulässig.

## **II. Verfahren, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird deshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, eine ansonsten vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erarbeiten. Ferner kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden. Die Umweltbelange wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet.

Anstelle einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde hier von der Möglichkeit des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, die Öffentlichkeit mittels ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zu der Planung äußern kann. Die Einsichts- und Äußerungsmöglichkeit bestand in der Zeit vom 26. März bis 6. April 2018 in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22. Februar bis zum 6. April 2018 durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Karlsruhe, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice

GmbH, der Verkehrsbetriebe Karlsruhe sowie der Immissions- und Arbeitsschutzbehörde des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe als Immissions- und Arbeitsschutzbehörde und der unteren Naturschutzbehörde beim Zentralen Juristischen Dienst der Stadt Karlsruhe ein. Durchgreifende Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Zusammenfassung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen durch das Stadtplanungsamt in der als **Anlage** beigefügten Synopse verwiesen, aus der sich auch die übernommenen Anregungen zur Planung ergeben.

### **III. Ergänzende Erläuterung zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Die hier auf der Grundlage des Angebotsbebauungsplanes konkret geplante Kindertagesstätte wird durch die Stadt als Bauherrin errichtet. Dabei findet die städtische Leitlinie „Energieeffizienz und Nachhaltiges Bauen“ Anwendung, weshalb für den Neubau – auch im Hinblick auf den geringen Umfang der Neubebauung – von einer geringen CO<sub>2</sub>-Relevanz ausgegangen werden kann.

### **IV. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplanes „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 22. März 2021 wiedergibt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 22. März 2021 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in dem Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.