

Bebauungsplan Hanggebiet Durlach – Bereich E

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (23. August 2021 bis einschließlich 24. September 2021)

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Antwort Stadt Karlsruhe
ZJD – Untere Naturschutzbehörde	
<p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan sollte noch der Punkt „spezieller Artenschutz“ mitaufgenommen werden. Die genauen Auflagen, um den Artenschutz einzuhalten, können auf der Ebene des Bauantragsverfahrens bewältigt werden. Allerdings kann es hilfreich sein, wenn der Bauherr bereits vorab darüber informiert ist, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten. Daher schlagen wir vor noch folgenden Punkt mitaufzunehmen:</p> <p>Bei Nachverdichtungen und Umbauten können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein (z.B. Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse). Ggf. empfiehlt sich im Bauantragsverfahren eine Habitatpotentialanalyse, aus welcher weitere Schritte abgeleitet werden können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der entsprechende Punkt wird die Hinweise aufgenommen.</p>

Stellungnahmen Bürger*innen	Antwort Stadt Karlsruhe
<p>Bürger/Bürgerin 1 eingereicht durch Rechtsbeistand bezugnehmend auf das Grundstück Wolfweg 1</p>	
<p>Anlass für die Planaufstellung ist nach Angaben der Stadt, dass im Bereich dieses Hanggebietes bisher keine verbindlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung auf Bebauungsplanebene existieren würden. In den letzten 15 Jahren hätten Nachverdichtungstendenzen zugenommen, die die städtebauliche Struktur des Hanggebiets Durlach zunehmend negativ verändern würden. Um die ursprüngliche städtebauliche Intention zu sichern, sollten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die sich aus einer Bestandsanalyse ableiten würden, ergriffen werden.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens sei unter Wahrung der Grundzüge der historischen Planung mögliche Nachverdichtungen und die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes in Einklang zu bringen.</p>	<p>Die Planungsintention bzw. das Planungsziel sind korrekt beschrieben.</p>
<p>Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hatte bereits in seiner Sitzung am 15. September 2016 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juli 2021 den Auslegungsbeschluss gefasst und damit die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für die Frist von einem Monat beschlossen.</p>	<p>Die angegebenen Daten für den Aufstellungsbeschluss bzw. den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ sind korrekt wiedergegeben.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss von 2016 löste im Teilbereich Wolfweg einen bestehenden Aufstellungsbeschluss (Hanggebiet Durlach) vom 28. September 2006 ab, der auch schon Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung formulierte.</p>
<p>Der Bebauungsplanentwurf liegt (wohl) in der Zeit vom 23. August bis einschließlich 24. September 2021 aus.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 23. August bis 24. September 2021 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung der Planunterlagen wurde am 13. August 2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt zur Einsichtnahme bereitgestellt.</p>
<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Wolfweg 1.</p> <p>Das Grundstück liegt in dem Plangebiet. Es ist mit einem kleineren Wohnhaus bebaut. Für das Grundstück liegt bereits eine Baugenehmigung für die Errichtung eines zweiten kleinen Wohngebäudes vor. Der Antrag unserer Mandantin, die Geltungsdauer der Baugenehmigung zu verlängern, wurde allerdings unter Verweis auf die Planungsabsicht zurückgestellt.</p>	<p>Das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) liegt im Geltungsbereich des hier offengelegten Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Das Grundstück ist derzeit mit einem Hauptgebäude bebaut. Die dritte Verlängerung einer seit 2012 vorliegende Baugenehmigung wurde mit Verweis auf das laufende Bebauungsplanverfahren zurückgestellt, da das Bauvorhaben einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs widerspricht. Der Gemeinderat hat inzwischen für das Gebiet eine Veränderungssperre nach § 14</p>

	<p>BauGB beschlossen, die am 13. August 2021 in Kraft getreten ist und auf der Grundlage eines weiteren Gemeinderatsbeschlusses vom 26. Juli 2022 um ein Jahr verlängert wurde.</p> <p>Da von der Baugenehmigung innerhalb ihrer Geltungsdauer kein Gebrauch gemacht wurde, besteht diesbezüglich kein Bestandsschutz. Nach allgemeiner Meinung ist die Baurechtsbehörde bei einem Antrag auf Verlängerung einer erteilten Baugenehmigung berechtigt und auch verpflichtet, die gegenwärtige Sach- und Rechtslage zugrunde zu legen, und kann dazu (auch) von ihrer früheren Rechtsauffassung abweichen. Somit ist auch die inzwischen in Kraft getretene Veränderungssperre zu berücksichtigen. Die ursprünglich erteilte Baugenehmigung entfaltet daher auch keine Bindungswirkung für die Entscheidung über den Verlängerungsantrag..</p>
<p>Es wurden dagegen Rechtsmittel eingelegt, über welche noch nicht entschieden worden ist.</p> <p>Die im Internet auf der Seite der Stadt verfügbaren Dokumente wurden eingesehen.</p>	<p>Das Einlegen von Rechtsmitteln bzgl. der Zurückstellung der dritten Verlängerung der Baugenehmigung wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren und lediglich indirekt das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Die Einsichtnahme in die Planunterlagen im Rahmen der Auslegung der Planunterlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Überplanung der privaten Grundstücksflächen verletzt die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG). Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>	<p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bezugnehmend auf das Hanggebiet Durlach haben mehrfach sowohl die zuständigen Vertretungen der Ortschaft Durlach (Ortschaftsrat), als auch die zuständigen Gremien der Stadt Karlsruhe (Planungsausschuss bzw. Gemeinderat) die städtebauliche Notwendigkeit erkannt, zur Wahrung des historisch gewachsenen städtebaulichen Charakters der Hanglage Durlach Regelungen zur Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen. Damit haben sie eine städtebauliche Zielsetzung formuliert und die kommunale Planungshoheit ausgeübt. Es ist anhand der heute vorhandenen Bebauung nachvollziehbar belegt, dass eine bauliche Entwicklung bei der sich das Maß der baulichen Nutzung lediglich nach § 34 BauGB richtet, gebietsbezogen zu einer unmaßstäblichen Verdichtung in der Hanglage Durlach führt. Um den beliebten städtebaulichen Charakter der</p>

	<p>Hanglage Durlach im Grundsatz zu erhalten war es daher notwendig den Bebauungsplan aufzustellen.</p>
<p>Ziffer 3.2 der geplanten textlichen Festsetzungen enthält eine Regelung für »Vorgärten«.</p> <p>Die Regelung ist schon deshalb nicht verständlich, da es im Bereich der Hanglage keine schützenswerten »Vorgärten« gibt. Aufgrund der steilen Hanglage ist es überhaupt nicht möglich, einen »Vorgarten« anzulegen. Ein solcher besteht in der Regel auch vor Ort nicht</p> <p>Sofern keine Baubereiche ausgewiesen seien, sollte die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen mindestens 5,00 m betragen.</p> <p>Es ist nicht verständlich, was mit dieser Regelung bezweckt wird, insbesondere wenn keine Ausnahmen zugelassen werden für Fällen, in denen offensichtlich keine Vorgärten angelegt werden können.</p> <p>Vorgärten seien außerdem mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglichen Nebenanlagen (siehe II. Nr. 8) -vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Der Anteil der bepflanzen oder eingesäten Fläche dürfe mit o.g. Ausnahmen 60 % der Vorgartenflächen nicht unterschreiten.</p> <p>Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen sei ebenso wie die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen unzulässig.</p> <p>Es ist schon nicht aus sich heraus verständlich, was »Vegetationsflächen« gemeint ist und welches Ziel die Stadt mit der Regelung verfolgt, wenn offensichtlich kein Vorgarten angelegt werden kann. Ein etwaiger städtebaulicher Belang, »Vorgärten« anzusiedeln, kann den damit verbundenen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte nicht überwiegen.</p>	<p>Soweit der Bebauungsplanentwurf »Hanggebiet Durlach – Bereich E« in bestehende Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne weiter.</p> <p>Alle bereits bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich (mit Ausnahme des Bebauungsplan Nr. 614 »Nutzungsartfestsetzung«) sehen zeichnerisch festgesetzte Vorgartenbereiche oder von der Straße zurückgesetzte Baufluchten vor. Sie sind ein wesentliches Element der aktuell bestehenden verbindlichen Bauleitplanung für das Hanggebiet Durlach.</p> <p>Auch Bezug nehmend auf das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) sieht der Bebauungsplan Nr. 294 »Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg« vom 15.10.1958 eine zeichnerisch festgesetzte Vorgartenzone vor.</p> <p>Die Vorgartenbereiche bzw. von der Straße zurückgesetzte Baufluchten haben das Ziel von Überbauung/Versiegelung freizuhalten Bereiche zu etablieren. Auf die Bestimmung eines schriftlich festgesetzten Mindestmaßes wird im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet. Die von Überbauung freizuhaltenen Bereiche werden durch die bereits rechtverbindlichen Bebauungspläne definiert. Der gegenständliche Bebauungsplan beschränkt sich nun in Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften auf die Begriffsdefinition des Vorgartens, die Verpflichtung zur Begrünung solcher Flächen sowie Ausnahmeregelungen aus gestalterischen Gründen.</p> <p>Wie bereits in der Eingabe der Bürger*in aus dem schriftlichen Teil des Bebauungsplanentwurfs zitiert, sind Vegetationsflächen Flächen, die bepflanzt oder eingesät werden. Diese Formulierung ist unmissverständlich.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht abzuleiten, warum die Herstellung einer Bepflanzung im Einklang mit den Ausnahmeregelungen der örtlichen Bauvorschrift nicht möglich sein soll. Auf Luftbildern (März 2020) sind die entsprechenden Bereiche des Grundstücks Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) begrünt und gehölzbestanden. Es ist keine Vorgabe den Vorgarten durch Abgrabungen auf Straßenniveau anzulegen, vielmehr soll die</p>

	<p>Topografie unverändert bleiben (siehe: III. Örtliche Bauvorschriften, 3.1 Aufschüttungen und Abgrabungen)</p> <p>Sofern besondere grundstücksspezifische Gründe vorliegen, die bisher nicht bekannt sind, können diese in einem Bauantragsverfahren angeführt werden.</p>
<p>Die Regelungen zur Wandhöhe im Bebauungsplan sind, auch im Zusammenhang mit den unter II. 3. „erklärten Bezugshöhen“ für bauliche Anlagen nicht verständlich.</p> <p>Auch unter Heranziehung der „Grundstücksschnitte Anlage 2“ ist nicht nachvollziehbar, was damit konkret gemeint ist.</p> <p>Die Grundstückseigentümer verwahren sich in jedem Fall dagegen, höhenmäßig beschränkt zu werden. Auch darin liegt ein nicht gerechtfertigter Eingriff in die Eigentumsgarantie. Auch wenn die Regelungen nicht verständlich sind und man allenfalls erraten kann, was damit gemeint ist, dürfte es schon jetzt zahlreiche Gebäude geben, die diese Höhen überschreiten, ohne dass der Charakter des Gebiets dadurch geändert wird. Es ist daher nicht erklärlich, weshalb die Höhe in dem Gebiet reduziert werden soll und weshalb dies unter Berücksichtigung der Eigentümerinteresse hier erforderlich ist.</p>	<p>Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe auf Ebene des Bebauungsplans sind gängige Mittel zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung. Dass das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen geregelt werden kann ist in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB definiert.</p> <p>Auf Grund der anspruchsvollen Topographie im Plangebiet mussten innerhalb der Geltungsbereichs verschiedene untere Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen definiert werden. Für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) ist zur Definition des unteren Bezugspunktes ein Individualschnitt den Planunterlagen in Anlage 2 zur Verfügung gestellt (siehe Blatt 2.8). Je nach Lage eines geplanten Gebäudes definiert sich der untere Bezugspunkt für die zulässige maximale Wandhöhe am Geländeverlauf. Sollte ein geplantes Gebäude z.B. 20 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entstehen, wäre als unterer Bezugspunkt bei 174,75 m über NHN anzusetzen, bei einer Entfernung von z.B. 30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bei 178,85 m über NHN. Die Werte sind in einem 2 m Raster über die komplette Grundstückstiefe ablesbar.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wurde die bestehenden Bebauung inklusive der Gebäudehöhen berücksichtigt. Das Fehlen von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in den bestehenden einfachen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne) und die damit verbundene Beurteilung nach § 34 BauGB hat bisher in Verbindung mit der anspruchsvollen, teilweise steilen Topografie zu städtebaulich nicht intendierten und unmaßstäblichen Baukörpern geführt. Es entstanden bis zu viergeschossig wirkende Bauten (mit sichtbaren Kellergeschoss und zur Straßenseite aufgesetztem Staffelgeschoss).</p> <p>Diese Gebäude, obwohl städtebaulich ungeeignet, konnten rechtlich als Referenzgebäude für weitere Beurteilungen nach § 34 BauGB herangezogen werden. Hier soll die Kombination aus Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und</p>

	<p>der Wandhöhe helfen, den vorhandenen Bebauungsrahmen zu bewahren.</p> <p>Bezugnehmend auf das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) ist die hier maximal zulässige Wandhöhe 9,00 m im Bestand nicht ausgeschöpft. Zusätzlich zur zulässigen Wandhöhe ist auch ein eingerücktes Staffelgeschoss möglich. Die Eigentümerinteressen wurde bei Erarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der festgestellten städtebaulichen Notwendigkeit zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters berücksichtigt.</p>
<p>Die Eigentümer wenden uns auch dagegen, dass abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden darf.</p> <p>Weshalb diese Vorgabe überhaupt städtebaulich erforderlich ist, ist ebenfalls nicht verständlich. Es ist auch nicht verständlich, weshalb dies bei allen Grundstücken gleichermaßen im Plangebiet gelten soll. Beim Grundstück Wolfweg 1 wäre eine Überschreitung möglich, ohne dass dadurch das Ziel der Stadt, die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes zu erhalten, gefährdet würde.</p>	<p>Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgezählten Nebenanlagen verfolgt das Ziel die Freiflächen vor einer für den Erhalt des Gebietscharakter zu starken Versiegelung zu bewahren.</p> <p>Das Hanggebiet Durlach ist durch vergleichsweise großzügige Freiflächen gekennzeichnet, die ein Wesensmerkmal der städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereich darstellt. Der Erhalt dieser Freibereiche dient neben städtebaulichen Gründen auch dem Erhalt positiver kleinklimatischer Bedingungen und im weiteren Sinne den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere auf der Hangseite des Wolfweges und Am Burgweg und damit unmittelbar angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg.</p>
<p>Die Regelung zur Zulässigkeit nur einer bestimmten Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird abgelehnt.</p> <p>Danach seien maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als zwei Wohngebäuden seien abweichend pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Es ist nicht erklärlich, welches städtebauliche Ziel damit verfolgt wird. Die städtebauliche Qualität des hanglagigen Villengebietes hängt nicht davon ab, wie viele Wohneinheiten zu lässig sind.</p>	<p>Die Regelung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden ist städtebaulich darin begründet, dass die Notwendigkeit zusätzlich notwendiger Versiegelung der Freibereiche bzw. die Verpflichtung zur Erstellung bestimmter Nebenanlagen, wie z.B. KFZ-Stellplätze, begrenzt wird.</p> <p>Wie schon beim Punkt „Einschränkung der zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen“ ausgeführt, ist ein wesentliches und prägendes städtebauliches Merkmal des Hanggebietes Durlach die vergleichsweise geringe Überbauung bzw. Versiegelung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen. Daher wurde bei der Zulässigkeit von Wohneinheiten im Speziellen geregelt, dass bei mehr als zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück abweichend nur bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind, da die damit einhergehenden notwendigen Nebenanlagen eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen zur Folge haben könnten.</p>

	<p>Aus Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung Karlsruhe wurden Grundlagendaten zur Anzahl der Wohneinheiten im Hanggebiet berücksichtigt. Mit der Festsetzung von bis zu drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude werden auch Bedarfe berücksichtigt, wie z.B. Einliegerwohnungen für häuslichen Pflegekräfte oder auch Studierendenwohnungen. Mit dieser Festsetzung bestehen für nahezu alle Grundstücke die Möglichkeit auf zusätzliche Wohneinheiten.</p>
<p>Die Regelung zu „Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung ist derart detailliert, dass sie in dieser Form nicht erforderlich ist. Sie wird ebenfalls abgelehnt.</p>	<p>Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der angesprochenen Festsetzung wird nicht als besonders anspruchsvoll angesehen. Diese bestehen aus einem flächenbezogenen Pflanzgebot für Bäume (1 standortgerechter Baum pro angefangene 500 m² Grundfläche, Sicherung des erhaltenswerten Baubestandes bzw. die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Entfall sowie und die Verpflichtung zur Herstellung und Erhalt von extensiver Dachbegrünung bei Flachdächern bis zu einer Dachneigung von 15 Grad inklusiver aus einer angegebenen Auswahlliste mit geeigneten Kräutern.</p> <p>Wie ausgeführt, sind die privaten Freibereiche, inklusive ihrer Bepflanzung und ihrem Baumbestand ein wesentliches und charakteristisches Element der historischen städtebaulichen Prägung des Hanggebietes Durlach. Gleichwohl ist die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen moderat gehalten. Für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) bedeutet dies die Anpflanzung von vier standortgerechten Bäumen, davon ein großkroniger Baum. Es wird davon ausgegangen dass erhaltenswerter Baumbestand angerechnet werden kann.</p> <p>Die Begrünung von Dachflächen ist nur für Flachdächer vorgeschrieben, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans schreiben keine spezielle Dachform vor, so dass Eigentümer selbst durch die Wahl der Dachform in der Hand haben, ob diese Festsetzung für sie relevant wird.</p>
<p>Was den Erlass „örtlicher Bauvorschriften“ anbelangt, so wird außerdem darauf hingewiesen, dass diese allenfalls zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und</p>	<p>Die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften bewegen sich im definierten Rahmen des § 74 LBO.</p> <p>Dort sind als mögliche Regelungsgegenstände u.a. explizit aufgezählt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlage, wie hier die Ausbildung von Staffelgeschossen

<p>Naturdenkmalen zulässig sind (§ 74 Abs. 1 Satz 1 LBO BW). Die hier geplanten Vorschriften dürften darüber deutlich hinausgehen.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten- Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, wie hier die Vorgärten und die Aufschüttungen und Abgrabungen- Die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen- Die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen
<p>Nach alledem werden durch die Planungen die städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten und die - gerade in Karlsruhe - mehr als erforderlichen Nachverdichtungen übermäßig erschwert. Eine sinnvolle Ausnutzung der noch bebaubaren Grundstücksflächen ist unter diesen Einschränkungen nicht möglich. Es wird von Seiten der Stadt offensichtlich verkannt, dass eine Bebauung in dieser Hanglage enorme Baukosten nach sich zieht — aufgrund der notwendigen Absicherungen des Hanges. Für eine angemessene Bebauung bedarf es daher einer deutlich größeren Flexibilität. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung fehlt — soweit ersichtlich bislang.</p> <p>Die Einschränkungen durch den neuen Bebauungsplan werden daher abgelehnt.</p>	<p>Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels so erarbeitet, dass der prägende städtebauliche Charakter des Hanggebiets Durlach als locker bebautes, stark durchgrüntes reines Wohngebiet erhalten bleiben kann. Der Prozess zur Sicherung dieser städtebaulichen Qualität durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begann schon mit dem Aufstellungsbeschluss für das Hanggebiet Durlach im September 2006. Gleichwohl wurden im aktuellen Verfahren „Hanggebiet Durlach- Bereich E“, im Sinne der Förderung einer verträglichen Innenverdichtung, Anpassungen vorgenommen, die für fast alle Grundstücke im Geltungsbereich maßvoll Potential für eine stärkere bauliche Ausnutzung bietet. Dies gilt explizit auch für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2). Die vorhandene Bestandsbebauung schöpft hier weder die zulässige Wandhöhe noch die zulässige Grundflächenzahl aus.</p> <p>Es hat sich herausgestellt, dass ein Verbleib im Regelungsregime des § 34 BauGB zu einer Überprägung und negativen Entwicklung beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung führen kann und an verschiedenen Stellen des Hanggebiets Durlach bereits geführt hat.</p>
<p>Bürger/Bürgerin 2 eingereicht durch Rechtsbeistand bezugnehmend auf das Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1</p>	
<p>Anlass für die Planaufstellung ist nach Angaben der Stadt, dass im Bereich dieses Hanggebietes bisher keine verbindlichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung auf Bebauungsplanebene existieren würden. In den letzten 15 Jahren hätten Nachverdichtungstendenzen zugenommen, die die städtebauliche Struktur des Hanggebiets Durlach zunehmend negativ verändern würden. Um die ursprüngliche städtebauliche Intention zu sichern, sollten Festsetzungen zum Maß der</p>	<p>Die Planungsintention bzw. das Planungsziel sind korrekt beschrieben.</p>

<p>baulichen Nutzung, die sich aus einer Bestandsanalyse ableiten würden, ergriffen werden.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens sei unter Wahrung der Grundzüge der historischen Planung mögliche Nachverdichtungen und die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes in Einklang zu bringen.</p>	
<p>Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hatte bereits in seiner Sitzung am 15. September 2016 beschlossen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27. Juli 2021 den Auslegungsbeschluss gefasst und damit die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für die Frist von einem Monat beschlossen.</p>	<p>Die angegebenen Daten für den Aufstellungsbeschluss bzw. den Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ sind korrekt wiedergegeben.</p>
<p>Der Bebauungsplanentwurf liegt (wohl) in der Zeit vom 23. August bis einschließlich 24. September 2021 aus.</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde vom 23. August bis 24. September 2021 öffentlich ausgelegt.</p> <p>Die Auslegung der Planunterlagen wurde am 13. August 2021 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Die Planunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Stadt zur Einsichtnahme bereitgestellt.</p>
<p>Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Kastellstraße Flurstück 50946/1, 76227.</p> <p>Das Grundstück liegt in dem vorgesehenen Plangebiet. Für das Grundstück wurde ein Bauvorbescheid für eine „Neubau Mehrfamilienwohnhaus, 2 Wohneinheiten“ gestellt. Das Vorhaben ist planungsrechtlich ohne weiteres zulässig. Es besteht nur ein älterer Baufluchtenplan, der eine Bebauungskante von fünf Metern hinter der Grundstücksgrenze festlegt.</p> <p>Diese hält das Vorhaben ein. Weitere Vorgaben enthält der Baufluchtenplan nicht. Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans, der die Voraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gemäß S 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach S 34 oder S 35 BauGB (S 30 Abs. 3 BauGB).</p> <p>In dem vorliegenden unbeplanten Innenbereich fügt sich das Vorhaben ein – und zwar ohne den Gebietscharakter zu stören! Das geplante Staffelgeschoss ist insbesondere ein Nicht-Vollgeschoss und an der Straßenseite 2,50 Meter, zur Nachbarseite 1,50 Meter eingerückt. Dazu finden sich andere vergleichbare Bauwerke in der näheren Umgebung, was die Geschossigkeit und die Kubatur anbelangt, vgl. z.B. das Objekt in der Kastellstraße 6. Die geplante Einfahrt entspricht auch dem</p>	<p>Das Grundstück Kastellstraße, Flurstück 50946/1 liegt im Geltungsbereich des hier offengelegten Bebauungsplanentwurfs.</p> <p>Der angesprochene Bauvorbescheid, wurde korrekt entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Zurückstellung lagen mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15. September 2016 und einer von den geplanten Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ deutlich abweichenden Planung vor.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans erlassen. Die Wirksamkeit der Veränderungssperre und ihrer erstmaligen Verlängerung auch gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Flurstück-Nr. 50946/1 wurde mittlerweile vom Verwaltungsgericht Karlsruhe in dem Rechtsstreit 2 K 2042/22 durch Urteil vom 28. April 2023 bestätigt.</p> <p>Die Abweichungen der Planungen der Antragsteller waren in mehreren Aspekten so gravierend, dass die (Bauleit-)Planung durch das Vorhaben an entsprechender Stelle wesentlich erschwert worden wäre.</p>

<p>vorhandenen Bestand in der Umgebung (vgl. z.B. das Objekt in der Kastellstraße 24/26). Es handelt sich um ein in keiner Weise unverhältnismäßiges Vorhaben, das einer maßvollen Nachverdichtung entspricht.</p>	
<p>Unser Mandant hat nunmehr die im Internet auf der Seite der Stadt https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/bebauungsplanung/plaene/hanggebiet_durlach_e.de verfügbaren Dokumente eingesehen. Nach Angaben der Stadt auf der Internetseite (Stand: 09.09.2021) würde es sich dabei um die ausgelegten Unterlagen handeln.</p>	<p>Unter der angegebenen Webadresse sind die Bebauungsplanunterlagen zum Stand des Auslegungsbeschluss hinterlegt.</p>
<p>Namens unseres Mandanten erheben wir im Rahmen des Verfahrens folgende Einwendungen: Die Überplanung der privaten Grundstücksflächen verletzt die Eigentumsgarantie unseres Mandanten (Art. 14 Abs. I GG), jedenfalls wenn sie der geplanten Bebauung entgegensteht. Die Planung ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>	<p>Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bezugnehmend auf das Hanggebiet Durlach haben mehrfach sowohl die zuständigen Vertretungen der Ortschaft Durlach (Ortschaftsrat), als auch die zuständigen Gremien der Stadt Karlsruhe (Planungsausschuss bzw. Gemeinderat) die städtebauliche Notwendigkeit erkannt, zur Wahrung des historisch gewachsenen städtebaulichen Charakters der Hanglage Durlach Regelungen zur Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen. Damit haben sie eine städtebauliche Zielsetzung formuliert und die kommunale Planungshoheit ausgeübt. Es ist anhand der heute vorhandenen Bebauung nachvollziehbar belegt, dass eine bauliche Entwicklung bei der sich das Maß der baulichen Nutzung lediglich nach § 34 BauGB richtet, gebietsbezogen zu einer unmaßstäblichen Verdichtung in der Hanglage Durlach führt. Um den beliebten städtebaulichen Charakter der Hanglage Durlach im Grundsatz zu erhalten war es daher notwendig den Bebauungsplan aufzustellen.</p>
<p>Ziffer 3.2 der geplanten textlichen Festsetzungen enthält eine Regelung für „Vorgärten“ Dies seien die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bauflucht liegen würden. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben seien, sei die Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt sei. Die Regelung ist schon deshalb nicht verständlich, da es im Bereich der Hanglage - insbesondere auch bei dem Grundstück unseres Mandanten - regelmäßig keine schützenswerten „Vorgärten“</p>	<p>Soweit der Bebauungsplanentwurf „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ in bestehende Bebauungspläne eingreift, gelten die übrigen, damit nicht im Widerspruch stehenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungspläne weiter. Alle bereits bestehenden Bebauungspläne im Geltungsbereich (mit Ausnahme des Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“) sehen zeichnerisch festgesetzte Vorgartenbereiche oder von der Straße zurückgesetzte Baufluchten vor. Sie sind ein wesentliches Element der aktuell bestehenden verbindlichen Bauleitplanung für das Hanggebiet Durlach.</p>

<p>gibt. Aufgrund der Hanglage ist es überhaupt nicht möglich, einen „Vorgarten“ anzulegen. Ein solcher besteht in der Regel auch vor Ort nicht.</p> <p>Sofern keine Baubereiche ausgewiesen seien, sollte die Tiefe der Vorgartenfläche von der zugehörigen Erschließungsstraße aus gemessen mindestens 5,00 m betragen.</p> <p>Es ist nicht verständlich, was mit dieser Regelung bezweckt wird, insbesondere wenn keine Ausnahmen zugelassen werden für Fällen, in denen offensichtlich keine Vorgärten angelegt werden können.</p> <p>Vorgärten seien außerdem mit Ausnahme von Zufahrten (Ein-/Ausfahrt) und Hauseingängen sowie möglicher Nebenanlagen (siehe II. Nr. 8) vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen. Der Anteil der bepflanzen oder eingesäten Fläche dürfe mit o.g. Ausnahmen 60 % der Vorgartenflächen nicht unterschreiten.</p> <p>Das Anlegen von Mulch-, Schotter-, Kies-, Splitt- und vergleichbaren Flächen sei ebenso wie die Benutzung als Arbeits- oder Lagerflächen unzulässig.</p> <p>Es ist schon nicht aus sich heraus verständlich, was mit „Vegetationsflächen“ gemeint ist und welches Ziel die Stadt mit der Regelung verfolgt, wenn offensichtlich kein Vorgarten angelegt werden kann.</p> <p>Ein etwaiger städtebaulicher Belang, „Vorgärten“ anzusiedeln, kann den damit verbundenen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte unseres Mandanten nicht überwiegen.</p> <p>Das aktuelle Bauvorhaben unseres Mandanten zeigt dies. Es handelt sich dabei um ein in jeder Hinsicht maßvolles Bauvorhaben, das sich in die bestehende Umgebungsbebauung ohne weiteres einfügt. Gleichwohl könnte es nach dem neuen Bebauungsplan nicht mehr zulässig sein. Deshalb hat die Stadt den Antrag aufgrund der Veränderungssperre wohl auch abgelehnt. Darin liegt ein nicht gerechtfertigter Eingriff in die Rechte unseres Mandanten.</p>	<p>Auch Bezug nehmend auf das Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1 sieht der Bebauungsplan Nr. 430 „Durlach Turmberg“ vom 01.02.1952 eine zeichnerisch festgesetzte, zurückgesetzte Bauflucht vor.</p> <p>Die Vorgartenbereiche bzw. von der Straße zurückgesetzte Baufluchten haben das Ziel von Überbauung/Versiegelung freizuhalten Bereiche zu etablieren. Auf die Bestimmung eines schriftlich festgesetzten Mindestmaßes wird im weiteren Bebauungsplanverfahren verzichtet. Die von Überbauung freizuhalten Bereiche werden durch die bereits rechtverbindlichen Bebauungspläne definiert. Der gegenständliche Bebauungsplan beschränkt sich nun in Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften auf die Begriffsdefinition des Vorgartens, die Verpflichtung zur Begrünung solcher Flächen sowie Ausnahmeregelungen aus gestalterischen Gründen.</p> <p>Wie bereits in der Eingabe der Bürger*in aus dem schriftlichen Teil des Bebauungsplans zitiert, sind Vegetationsflächen Flächen, die bepflanzt oder eingesät werden. Diese Formulierung ist unmissverständlich.</p> <p>Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht abzuleiten, warum die Herstellung einer beplanten oder eingesäten Fläche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Bauflucht nicht möglich sein soll.</p> <p>Auf Luftbildern (März 2020) ist dieser Bereich des unbebauten Grundstücks Kastellstraße Flurstück 50946/1 begrünt und baumbestanden. Auch die angrenzenden und gegenüberliegenden Grundstücke weisen zur Kastellstraße vorgelagerte Vegetationszonen auf.</p> <p>Sofern besondere grundstücksspezifische Gründe vorliegen, die bisher nicht bekannt sind, können diese in einem Bauantragsverfahren angeführt werden.</p>
<p>Die Regelungen zu der Wandhöhe im Bebauungsplan sind auch in Zusammenhang mit den unter II. 3. „erklären“ Bezugshöhen der baulichen Anlagen nicht verständlich.</p> <p>Unser Mandant verwehrt sich in jedem Fall dagegen, höhenmäßig beschränkt zu werden. Auch</p>	<p>Festsetzungen zur maximalen Wandhöhe auf Ebene des Bebauungsplans sind gängige Mittel zur Regelung des Maßes der Baulichen Nutzung. Dass das Maß der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen geregelt werden kann ist in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB definiert.</p>

darin liegt ein nicht gerechtfertigter Eingriff in seine Eigentumsgarantie.

Auch wenn die Regelungen nicht verständlich sind und man allenfalls erahnen kann, was damit gemeint ist, dürfte es schon jetzt zahlreiche Gebäude geben, die diese Höhen überschreiten, ohne dass der Charakter des Gebiets dadurch geändert wird. Es ist daher nicht erklärlich, weshalb die Höhe in dem Gebiet reduziert werden soll und weshalb dies unter Berücksichtigung der Eigentümerinteresse hier erforderlich ist.

Auf Grund der anspruchsvollen Topographie im Plangebiet mussten innerhalb der Geltungsbereichs verschiedene untere Bezugspunkte definiert werden. Für das Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1 ist zur Definition des unteren Bezugspunktes die Festsetzung unter II. Planungsrechtliche Festsetzungen, 3. Bezugshöhe der baulichen Anlage maßgeblich:

*„Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Am Steinbruch, **Kastellstraße**, Machstraße, Am Burgweg, Posseltstraße (außer Hausnummer 1), Eichrodtweg, Haldenwangstraße, Fechtstraße, Nonnenbühl und Rittnertstraße:*

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) (Anlage1)“.

In dieser Anlage sind die Bezugshöhen für alle bebauten Grundstücke angegeben, für die in den bisherigen Bebauungsplänen eine Bauflucht zeichnerisch festgesetzt ist. Die unbebauten Grundstücke, die oftmals durch Grundstücksteilungen entstehen, sind in diese Anlage bisher nicht aufgeführt. Die Bezugspunktdefinition wird angepasst.

Zukünftig wird im Bereich des Grundstücks Kastellstraße Flurstück 50946/1 festgesetzt:

Bezugshöhen der baulichen Anlagen bei Grundstücken mit historischer Bauflucht und ausgeprägten Hang- oder Talseiten

*„Folgende Festsetzung ist gültig für die Grundstücke: Am Steinbruch, **Kastellstraße**, Machstraße, Am Burgweg (außer Hausnummer 2 und 21), Posseltstraße (außer Hausnummer 1), Eichrodtweg, Haldenwangstraße, Fechtstraße, Nonnenbühl und Rittnertstraße:*

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen ist die festgesetzte Bezugshöhe über Normalhöhennull (NHN) (Anlage1).

Das Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1 war bisher nicht in der oben genannten Anlage enthalten. Dies wird korrigiert.

Für das Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1 liegt der unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen auf Höhe der zeichnerisch durch den Bebauungsplan Nr. 430 „Durlach Turmberg“ vom 01.02.1952 festgesetzten Bauflucht bei 143,7 m NHN, gemessen in der Grundstücksmitte.

	<p>Da sich das Grundstück auf der hanglagigen Seite der Kastellstraße befindet würde die maximal zulässige Wandhöhe 9,00 m betragen.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wurde die bestehenden Bebauung inklusive der Gebäudehöhen berücksichtigt. Das Fehlen von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in den bestehenden einfachen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne) und die damit verbundene Beurteilung nach § 34 BauGB hat bisher in Verbindung mit der anspruchsvollen, teilweise steilen Topografie zu städtebaulich nicht intendierten und unmaßstäblichen Baukörpern geführt. Es entstanden bis zu viergeschossig wirkende Bauten (mit sichtbaren Kellergeschoss und zur Straßenseite aufgesetztem Staffelgeschoss). Diese Gebäude, obwohl städtebaulich ungeeignet, konnten rechtlich als Referenzgebäude für weitere Beurteilungen nach § 34 BauGB herangezogen werden. Hier soll die Kombination aus Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe helfen, den vorhandenen Bebauungsrahmen zu bewahren.</p> <p>Zusätzlich zur zulässigen Wandhöhe ist auch ein zur straßenzugewandten und der gegenüberliegenden Fassadenseite um mindestens 2,50 m eingerücktes Staffelgeschoss möglich. Die Eigentümerinteressen wurde bei Erarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der festgestellten städtebaulichen Notwendigkeit zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters berücksichtigt.</p>
<p>Unser Mandant wendet sich auch dagegen, dass abweichend von der Regelung des S 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden darf.</p> <p>Weshalb diese Vorgabe überhaupt städtebaulich erforderlich ist, ist ebenfalls nicht verständlich. Es ist auch nicht verständlich, weshalb dies bei allen Grundstücken gleichermaßen im Plangebiet gelten soll.</p> <p>Bei dem Grundstück unseres Mandanten wäre eine Überschreitung möglich, ohne dass dadurch das Ziel der Stadt, die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes zu erhalten, gefährdet würde.</p>	<p>Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgezählten Nebenanlagen verfolgt das Ziel die Freiflächen vor einer für den Erhalt des Gebietscharakter zu starken Versiegelung zu bewahren.</p> <p>Das Hanggebiet Durlach ist durch vergleichsweise großzügige Freiflächen gekennzeichnet, die ein Wesensmerkmal der städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereich darstellt. Der Erhalt dieser Freibereiche dient neben städtebaulichen Gründen auch dem Erhalt positiver kleinklimatischer Bedingungen und im weiteren Sinne den Belangen des Umweltschutzes.</p>

<p>Die Regelung zur Zulässigkeit nur einer bestimmten Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird abgelehnt.</p> <p>Danach seien maximal drei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Bei Grundstücken mehr als zwei Wohngebäuden seien abweichend pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Es ist aus sich heraus nicht erklärlich, welches städtebauliche Ziel damit verfolgt wird. Die städtebauliche Qualität des hanglagigen Villengebietes hängt nicht davon ab, wie viele Wohneinheiten zulässig sind, sondern allenfalls wie die Gebäude angelegt sind.</p>	<p>Die Regelung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden ist städtebaulich darin begründet, dass die Notwendigkeit bzw. Verpflichtung zur Erstellung bestimmter Nebenanlagen, wie z.B. KFZ-Stellplätze, begrenzt wird.</p> <p>Wie schon beim Punkt „Einschränkung der zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen“ ausgeführt, ist ein wesentliches und prägendes städtebauliches Merkmal des Hanggebietes Durlach die vergleichsweise geringe Überbauung bzw. Versiegelung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen. Daher wurde bei der Zulässigkeit von Wohneinheiten im speziellen geregelt, dass bei mehr als zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück abweichend nur bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind, da die damit einhergehenden notwendigen Nebenanlagen eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen zur Folge haben könnten.</p> <p>Aus Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung Karlsruhe wurden Grundlagendaten zur Anzahl der Wohneinheiten im Hanggebiet berücksichtigt. Mit der Festsetzung von bis zu drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude werden auch Bedarfe berücksichtigt, wie z.B. Einliegerwohnungen für häuslichen Pflegekräfte oder auch Studierendenwohnungen. Mit dieser Festsetzung bestehen für nahezu alle Grundstücke die Möglichkeit auf zusätzliche Wohneinheiten.</p> <p>Da das Grundstück bisher unbebaut ist, können bei einem Wohngebäude bis zu drei Wohneinheiten realisiert werden. Nach den vorliegenden Unterlagen gibt es in diesem Punkt auch keinen Konflikt mit der im Rahmen des Bauvorbescheides eingereichten Planung der Antragssteller.</p>
<p>Die Regelung zu „Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung ist derart detailliert, dass sie in dieser Form nicht erforderlich ist. Sie wird ebenfalls abgelehnt.</p>	<p>Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der angesprochenen Festsetzung wird nicht als besonders anspruchsvoll angesehen. Diese bestehen aus einem flächenbezogenen Pflanzgebot für Bäume (1 standortgerechter Baum pro angefangene 500 m² Grundfläche, Sicherung des erhaltenswerten Baubestandes bzw. die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Entfall sowie und die Verpflichtung zur Herstellung und Erhalt von extensiver Dachbegrünung bei Flachdächern bis zu einer Dachneigung von 15 Grad inklusiver aus einer angegebenen Auswahlliste mit geeigneten Kräutern.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, sind die privaten Freireiche, inklusive ihrer Bepflanzung und ihrem</p>

	<p>Baumbestand ein wesentliches und charakteristisches Element der historischen städtebaulichen Prägung des Hanggebietes Durlach. Gleichwohl ist die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen moderat gehalten und bedeutet für das angesprochene Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1 auf Grund seiner Größe die Anpflanzung von einem standortgerechten Baum. Das Grundstück verfügt über Baumbestand. Es wird davon ausgegangen, dass erhaltenswerter Baumbestand angerechnet werden kann.</p> <p>Die Begrünung von Dachflächen ist nur für Flachdächer vorgeschrieben, die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans schreiben, keine spezielle Dachform vor, so dass Eigentümer selbst durch die Wahl der Dachform in der Hand haben, ob diese Festsetzung für sie relevant wird.</p>
<p>Was den Erlass „örtlicher Bauvorschriften“ anbelangt, so wird außerdem darauf hingewiesen, dass diese allenfalls zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern zulässig sind (§ 74 Abs. 1 Satz 1 LBO BW). Die hier geplanten Vorschriften dürften darüber deutlich hinausgehen.</p>	<p>Die vorliegenden Örtlichen Bauvorschriften bewegen sich im definierten Rahmen des § 74 LBO. Dort sind als mögliche Regelungsgegenstände u.a. explizit aufgezählt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlage, wie hier die Ausbildung von Staffelgeschossen- Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten- Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter, wie hier die Vorgärten und die Aufschüttungen und Abgrabungen- Die Beschränkung der Verwendung von Außenantennen- Die Unzulässigkeit von Niederspannungsleitungen
<p>Nach alledem werden durch die Planungen die städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten und die - gerade in Karlsruhe - mehr als erforderlichen Nachverdichtungen übermäßig erschwert. Eine sinnvolle Ausnutzung der noch bebaubaren Grundstücksflächen ist unter diesen Einschränkungen nicht möglich. Es wird von Seiten der Stadt offensichtlich verkannt, dass eine Bebauung in dieser Hanglage enorme Baukosten nach sich zieht — aufgrund der notwendigen Absicherungen des Hanges. Für eine angemessene Bebauung bedarf es daher einer deutlich größeren</p>	<p>Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels so erarbeitet, dass der prägende städtebauliche Charakter des Hanggebiets Durlach als locker bebautes, stark durchgrüntes reines Wohngebiet erhalten bleiben kann. Der Prozess zur Sicherung dieser städtebaulichen Qualität durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch verbindliche Bauleitplanung begann schon mit dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für das Hanggebiet Durlach im September 2006. Gleichwohl wurden im aktuellen Verfahren „Hanggebiet</p>

<p>Flexibilität. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung fehlt — soweit ersichtlich bislang.</p> <p>Die Einschränkungen durch den neuen Bebauungsplan werden daher abgelehnt.</p>	<p>Durlach- Bereich E“, im Sinne der Förderung einer verträglichen Innenverdichtung, Anpassungen vorgenommen, die für fast alle Grundstücke im Geltungsbereich maßvoll Potential für eine stärkere bauliche Ausnutzung bietet.</p> <p>Für das derzeit unbebaute Grundstück Kastellstraße Flurstück 50946/1) bestehen weiterhin gebietstypische Möglichkeiten der Bebauung.</p> <p>Es hat sich herausgestellt, dass ein Verbleib im Regelungsregime des § 34 BauGB zu einer Überprägung und negativen Entwicklung beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung führen kann und an verschiedenen Stellen des Hanggebiets Durlach bereits geführt hat.</p>
<p>Bürger/Bürgerin 3 bezugnehmend auf das Grundstück Wolfweg 5,</p>	
<p>Die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Festsetzungen erschweren eine barrierefreie Erschließung der Villen, insbesondere am steilen Bereich des Wolfweges, in unzumutbarer Weise.</p> <p>Hier hat das Stadtplanungsamt bei seiner Bestandsaufnahme Fehler gemacht.</p> <p>Gemäß Aussage des Bauordnungsamtes wurde seitens des Planungsamtes offensichtlich nicht in Betracht gezogen, dass es zur barrierefreien Erschließung der historischen Villa am Wolfweg 5, in einer steilen Hanglage notwendig ist in etwa genauso viele Geschosse unter die Villa zu bauen wie die Villa selbst ab der Bezugshöhe aufweist.</p>	<p>Keine der im Bebauungsplanentwurf beinhalteten Festsetzungen verhindert die Möglichkeit einer barrierefreien Erschließung.</p> <p>Eine Aufzuganlage wird durch die Planung nicht ausgeschlossen. Grund für die Zurückstellung waren andere beantragte Aspekte, wie z.B. eine sehr große (weit über 100 m²) große Garage, die mit der bereits jetzt gültigen Art der baulichen Nutzung WR (Reine Wohngebiete) entsprechend § 12 Abs. 2 BauNVO nicht vereinbar ist und eine deutliche Überschreitung der vorgesehenen Festsetzungen zur Wandhöhe.</p> <p>Die Bestandserhebung zum Thema Geschossigkeit ist valide. Die Festsetzungen zu den Vollgeschossen beziehen sich allein auf Geschosse, die mindestens 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und mindestens 2,3 Meter hoch sind. Geschosse, die vollständig im Erdboden untergebracht sind werden von der Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Vollgeschosse nicht erfasst.</p>
<p>Obwohl eine Vollständigkeitserklärung zu besagtem Bauvorhaben seitens des Amtes ergangen ist, in der eine Entscheidung vor Inkrafttreten der Veränderungssperre (13.08.21) angekündigt wurde, erhielten wir am 28.06.21 einen Bescheid über die Aussetzung der Entscheidung über den Bauantrag für einen Zeitraum von 12 Monaten.</p> <p>Auch dieses unzulässige Vorgehen befremdet uns sehr. Wir bitten um Ihre Stellungnahme, insbesondere zum Punkt Veränderungssperre.</p>	<p>Die Veränderungssperre ist erst am 13.08.2021 in Kraft getreten. Für den angesprochenen Bauantrag wurde eine Zurückstellung nach § 15 BauGB vorgenommen. Diese ist in Bereichen möglich, in denen die Voraussetzungen einer Veränderungssperre vorliegen, diese aber noch nicht beschlossen wurde, oder in Kraft getreten ist.</p> <p>Das Vorgehen ist zulässig.</p>
<p>Im Schnitt mit Angaben zu den Bezugshöhen Wolfweg 5, Flurstücknummer 50897, Anlage 2.12,</p>	<p>Die im Schnitt eingetragenen Höhendaten sind nicht fehlerhaft. In der Anlage 2.12 ist in der</p>

<p>sind gravierende Fehler vorhanden. Wie kann es sein, dass bei einer Ansicht von der Talseite aus rechts neben der Villa eine starke Böschung eingezeichnet ist, wo sich in Wirklichkeit der Pool der Villa befindet. Es dürfte unschwer nachvollziehbar sein, dass sich ein Pool nicht im Hang befinden kann.</p>	<p>unteren Darstellung ein Längsschnitt eingetragen, der von links (Wolfweg) nach rechts (Übergang ins Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg) den Geländeverlauf darstellt. Darauf kann man keinen Bereich neben dem Haus ablesen. Vielmehr ist die Lage des angesprochenen Pools auf der Höhe des Gebäudes. Dieser Bereich des Geländeverlauf zeigt zwischen Rasterpunkt 14,00 m und 30,00 m nur einen sanften Anstieg. Erst hinter dem Gebäude nimmt der Geländeanstieg deutlich zu.</p>
<p>Weiterhin führt eine geplante GRZI von 0,25 sowie eine GRZ2, die 25% der GRZ 1 beträgt, bei vielen Häusern mit kleinen Grundstücken zu einem gewaltigen Wertverlust, da Ergänzungen bzw. Verbesserungen nur noch durch eine kostenintensive Befreiung vom Bebauungsplan möglich wären.</p> <p>Eine vernünftige Parkieranlage oder Tiefgarage wird insbesondere in diesem Gebiet mit hohem Parkdruck praktisch unmöglich.</p>	<p>Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind aus dem Bestand abgeleitet. Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs ist die Sicherung der städtebaulichen Qualität, des locker bebauten, von begrünten Freibereichen geprägten Wohngebietes. Im Bereich des Wolfweges liegen die erhobenen Werte für die überbaute Grundfläche bei nahezu allen Grundstücken deutlich unter 0,25 GRZ. Eine moderate Innenentwicklung mit verträglichen Nachverdichtungen bleibt möglich. Auch beim angesprochenen Grundstück Wolfweg 5, Flurstücknummer 50897 ist die GRZ von 0,25 bisher nicht ausgeschöpft.</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgezählten Nebenanlagen verfolgt das Ziel die Freiflächen vor einer für den Erhalt des Gebietscharakter zu starken Versiegelung zu bewahren.</p> <p>Das Hanggebiet Durlach ist durch vergleichsweise großzügige Freiflächen gekennzeichnet, die ein Wesensmerkmal der städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereich darstellt. Der Erhalt dieser Freibereiche dient neben städtebaulichen Gründen auch dem Erhalt positiver kleinklimatischer Bedingungen und im weiteren Sinne den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere auf der Hangseite des Wolfweges und dem Burgweg und damit unmittelbar angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg.</p> <p>Befreiungen nach § 31 BauGB sind nur möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würden.</p>

	<p>Der Realisierung von Stellplätzen und Garagen, bleibt im erforderlichen Maße für ein WR (Reines Wohngebiet) möglich. Inklusiv der Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu 25 % überschritten werden darf, können im Bereich des Wolfweges 31,25 % der Grundfläche überbaut bzw. unterbaut werden.</p>
--	---

Bebauungsplan Hanggebiet Durlach – Bereich E

Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (18. Juli 2022 bis einschließlich 19. August 2022)

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Antwort Stadt Karlsruhe
Netzservice Stadtwerke Karlsruhe	
<p>Wir stimmen der geplanten Maßnahme ohne weitere Auflagen zu.</p> <p>Zum Punkt 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Niederspannungsfreileitungen - möchten wir anmerken, dass sich das Verbot nach unserem Verständnis ausschließlich auf Neubauten beziehen kann und dass für die bestehenden Freileitungsnetze und -Anschlüsse Bestandsschutz besteht.</p>	<p>Die Örtliche Bauvorschrift Nr. 5 hat keine Auswirkung auf Bestandsleitungen. Sie greift wie von den Stadtwerken angenommen für neue Bauvorhaben nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans.</p>

Stellungnahmen Bürger*innen	Antwort Stadt Karlsruhe
<p>Bürger/Bürgerin 1 eingereicht durch Rechtsbeistand bezugnehmend auf das Grundstück Wolfweg 1</p>	
<p>Neben diesen schon bislang vorgetragenen Einwänden wenden wir uns auch gegen die nunmehr vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplamentwurfs (öffentliche Auslegung vom 18. Juli bis zum 19. August 2022).</p> <p>Ziel des Bebauungsplanverfahrens soll weiterhin sein, angeblich unter Wahrung der Grundzüge der historischen Planung mögliche Nachverdichtungen und die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes in Einklang zu bringen. Dies lehnt unsere Mandantin nach wie vor ab: Denn es werden auch durch die geänderten Planungen die städtebaulich grundsätzlich wünschenswerten und die — gerade in Karlsruhe — mehr als erforderlichen Nachverdichtungen übermäßig erschwert. Eine sinnvolle Ausnutzung der noch bebaubaren Grundstücksflächen ist unter den geplanten Einschränkungen nicht möglich. Es wird von Seiten der Stadt offensichtlich immer noch grundlegend verkannt, dass eine Bebauung in dieser Hanglage enorme Baukosten nach sich zieht aufgrund der notwendigen Absicherungen des Hanges. Für eine angemessene Bebauung bedarf es daher einer deutlich größeren Flexibilität. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung fehlt — soweit ersichtlich — bislang.</p>	<p>Dieser Einwand wurde bereits in der 1. Offenlage vorgebracht. Die Antwort der Stadt Karlsruhe entspricht inhaltlich der Abwägung und Antwort in der 1. Offenlage:</p> <p>Die Planungsintention bzw. das Planungsziel sind korrekt beschrieben. Für das Hanggebiet Durlach haben die zuständigen Vertretungen der Ortschaft Durlach (Ortschaftsrat), als auch die zuständigen Gremien der Stadt Karlsruhe (Planungsausschuss bzw. Gemeinderat) die städtebauliche Notwendigkeit erkannt, zur Wahrung des historisch gewachsenen städtebaulichen Charakters der Hanglage Durlach Regelungen zur Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen. Damit haben sie eine städtebauliche Zielsetzung formuliert und die kommunale Planungshoheit ausgeübt.</p> <p>Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wurden so erarbeitet, dass der prägende städtebauliche Charakter des Hanggebiets Durlach als locker bebautes, stark durchgrüntes reines Wohngebiet erhalten bleiben kann. Der Prozess zur Sicherung dieser städtebaulichen Qualität durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begann schon mit dem Aufstellungsbeschluss für das Hanggebiet Durlach im September 2006. Gleichwohl wurden im aktuellen Verfahren „Hanggebiet Durlach- Bereich E“, im Sinne der Förderung einer verträglichen Innenverdichtung, Anpassungen vorgenommen, die für fast alle Grundstücke im Geltungsbereich maßvoll Potential für eine stärkere bauliche Ausnutzung bietet. Dies gilt explizit auch für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2).</p> <p>Es hat sich herausgestellt, dass ein Verbleib im Regelungsregime des § 34 BauGB zu einer Überprägung und negativen Entwicklung beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung führen kann und an verschiedenen Stellen des Hanggebiets Durlach bereits geführt hat.</p>
<p>Die Regelungen zu der Wandhöhe im Bebauungsplan sind weiterhin nicht verständlich (s. Ziffer 2.2). Die Regelungen sind auch unverändert in Zusammenhang mit den unter II. 3. „erklärten“ Bezugshöhen der baulichen Anlagen nicht</p>	<p>Dieser Einwand wurde bereits in der 1. Offenlage vorgebracht. Die Antwort der Stadt Karlsruhe entspricht inhaltlich der Abwägung und Antwort in der 1. Offenlage:</p>

<p>verständlich. Unsere Mandantin verwehrt sich weiterhin in jedem Fall dagegen, höhenmäßig beschränkt zu werden.</p>	<p>Auf Grund der anspruchsvollen Topographie im Plangebiet mussten innerhalb der Geltungsbereichs verschiedene untere Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen definiert werden. Für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) ist zur Definition des unteren Bezugspunktes ein Individualschnitt den Planunterlagen in Anlage 2 zur Verfügung gestellt (siehe Blatt 2.8). Je nach Lage eines geplanten Gebäudes definiert sich der untere Bezugspunkt für die zulässige maximale Wandhöhe am Geländeverlauf. Sollte ein geplantes Gebäude z.B. 20 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze entstehen, wäre als unterer Bezugspunkt bei 174,75 m über NHN anzusetzen, bei einer Entfernung von z.B. 30 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze bei 178,85 m über NHN. Die Werte sind in einem 2 m Raster über die komplette Grundstückstiefe ablesbar.</p> <p>Bei der Erarbeitung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs wurde die bestehenden Bebauung inklusive der Gebäudehöhen berücksichtigt. Das Fehlen von Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude in den bestehenden einfachen Bebauungsplänen (Baufluchtenpläne) und die damit verbundene Beurteilung nach § 34 BauGB hat bisher in Verbindung mit der anspruchsvollen, teilweise steilen Topografie zu städtebaulich nicht intendierten und unmaßstäblichen Baukörpern geführt. Es entstanden bis zu viergeschossig wirkende Bauten (mit sichtbaren Kellergeschoss und zur Straßenseite aufgesetztem Staffelgeschoss).</p> <p>Diese Gebäude, obwohl städtebaulich ungeeignet, konnten rechtlich als Referenzgebäude für weitere Beurteilungen nach § 34 BauGB herangezogen werden. Hier soll die Kombination aus Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe helfen, den vorhandenen Bebauungsrahmen zu bewahren.</p> <p>Bezugnehmend auf das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) ist die hier maximal zulässige Wandhöhe 9,00 m im Bestand nicht ausgeschöpft. Zusätzlich zur zulässigen Wandhöhe ist auch ein eingerücktes Staffelgeschoss möglich. Die Eigentümerinteressen wurde bei Erarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der festgestellten städtebaulichen Notwendigkeit zur Sicherung des bestehenden Gebietscharakters berücksichtigt.</p>
<p>Unsere Mandantin wendet sich auch weitest dagegen, dass abweichend von der Regelung des § 19</p>	<p>Dieser Einwand wurde bereits in der 1. Offenlage vorgebracht. Die Antwort der Stadt Karlsruhe</p>

<p>Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nur bis zu 25 % überschritten werden darf.</p>	<p>entspricht inhaltlich der Abwägung und Antwort in der 1. Offenlage:</p> <p>Die Beschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO aufgezählten Nebenanlagen verfolgt das Ziel die Freiflächen vor einer für den Erhalt des Gebietscharakter zu starken Versiegelung zu bewahren.</p> <p>Das Hanggebiet Durlach ist durch vergleichsweise großzügige Freiflächen gekennzeichnet, die ein Wesensmerkmal der städtebaulichen Entwicklung in diesen Bereich darstellt. Der Erhalt dieser Freibereiche dient neben städtebaulichen Gründen auch dem Erhalt positiver kleinklimatischer Bedingungen und im weiteren Sinne den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere auf der Hangseite des Wolfweges und Am Burgweg und damit unmittelbar angrenzend zum Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenber.</p>
<p>Die Regelung Zulässigkeit nur einer bestimmten Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird auch noch abgelehnt.</p>	<p>Dieser Einwand wurde bereits in der 1. Offenlage vorgebracht. Die Antwort der Stadt Karlsruhe entspricht inhaltlich der Abwägung und Antwort in der 1. Offenlage:</p> <p>Die Regelung der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden ist städtebaulich darin begründet, dass die Notwendigkeit zusätzlich notwendiger Versiegelung der Freibereiche bzw. die Verpflichtung zur Erstellung bestimmter Nebenanlagen, wie z.B. KFZ-Stellplätze, begrenzt wird.</p> <p>Wie schon beim Punkt „Einschränkung der zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen“ ausgeführt, ist ein wesentliches und prägendes städtebauliches Merkmal des Hanggebietes Durlach die vergleichsweise geringe Überbauung bzw. Versiegelung der privaten Frei- bzw. Gartenflächen. Daher wurde bei der Zulässigkeit von Wohneinheiten im Speziellen geregelt, dass bei mehr als zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück abweichend nur bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind, da die damit einhergehenden notwendigen Nebenanlagen eine vermehrte Inanspruchnahme von Freiflächen zur Folge haben könnten.</p> <p>Aus Erhebungen des Amtes für Stadtentwicklung Karlsruhe wurden Grundlagendaten zur Anzahl der Wohneinheiten im Hanggebiet berücksichtigt. Mit der Festsetzung von bis zu drei zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude werden auch Bedarfe berücksichtigt, wie z.B. Einlieger-</p>

	<p>wohnungen für häuslichen Pflegekräfte oder auch Studierendenwohnungen. Mit dieser Festsetzung bestehen für nahezu alle Grundstücke die Möglichkeit auf zusätzliche Wohneinheiten.</p>
<p>Weshalb Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze mit nur einer Zufahrt und nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen, erklärt sich ebenfalls nicht. Der darin liegende Eingriff in die Baufreiheit unserer Mandantin ist nicht durch die Ziele des Bebauungsplans gerechtfertigt.</p>	<p>Diese Regelung definiert die zulässigen Ausnahmen für die geplante örtliche Bauvorschrift 3.2. Vorgärten. Wie berichtet sind die Vorgartenflächen betreffend dem Grundstück Wolfweg 1 an sich schon mit dem Bebauungsplan Nr. 294 „Durlach Turmberg, Wolfweg, Am Burgweg“ am 15.10.1958 rechtskräftig geworden.</p>
<p>Gleiches gilt für die Vorgabe, dass Vorgartenbereiche, die in den unter I. aufgeführten Bebauungsplänen festgesetzt wurden, zu beachten sein sollen.</p>	<p>Die unter I. aufgeführten Bebauungspläne sind alle bereits rechtskräftig. Die Rechtskraftdaten dieser Bebauungspläne liegen zwischen 1902 und 1958. Unabhängig vom öffentlich ausgelegten Bebauungsplan sind die darin getroffenen Festsetzungen rechtsgültig.</p>
<p>Unsere Mandantin wendet sich schließlich dagegen, dass je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Baum zu pflanzen sei, bei Grundstücksgrößen über 500 m² mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum. Unsere Mandantin kann nicht nachvollziehen, inwieweit dieses Pflanzgebot erforderlich ist, um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen. Auch die Übrigen Regelungen zu dem Pflanzgebot enthalten einen Detailgrad, der nicht erforderlich ist und so auch durch Bebauungsplan nicht vorgegeben werden kann.</p>	<p>Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Detaillierungsgrad der angesprochenen Festsetzung wird nicht als besonders anspruchsvoll angesehen. Diese bestehen aus einem flächenbezogenen Pflanzgebot für Bäume (1 standortgerechter Baum pro angefangene 500 m² Grundfläche, Sicherung des erhaltenswerten Baubestandes bzw. die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung bei Entfall sowie und die Verpflichtung zur Herstellung und Erhalt von extensiver Dachbegrünung bei Flachdächern bis zu einer Dachneigung von 15 Grad inklusiver aus einer angegebenen Auswahlliste mit geeigneten Kräutern.</p> <p>Wie bereits ausgeführt, sind die privaten Freireiche, inklusive ihrer Bepflanzung und ihrem Baumbestand ein wesentliches und charakteristisches Element der historischen städtebaulichen Prägung des Hanggebietes Durlach. Gleichwohl ist die Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen moderat gehalten. Für das Grundstück Wolfweg 1 (Flurnr 50898/2) bedeutet dies die Anpflanzung von vier standortgerechten Bäumen, davon ein großkroniger Baum. Es wird davon ausgegangen dass erhaltenswerter Baumbestand angerechnet werden kann.</p>
<p>Insbesondere dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung), auch von Garagen, zu begrünen sein sollen und die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht mindestens 12 cm im gesetzten Zustand zu betragen hätte, wird von unserer Mandantin abgelehnt. Darin liegt keine zulässige Festsetzung durch Bebauungsplan und ein nicht</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bestimmt, dass für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen...</p> <p>a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,</p>

<p>gerechtfertigter Eingriff in die Baufreiheit unserer Mandantin.</p>	<p>b) Bindungen für Bepflanzungen oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden können.</p> <p>Das Hanggebiet Durlach ist im Bestand ein stark durchgrüner Bereich. Der Wahrnehmung als durchgängig begrüntes Quartier wird durch die Festsetzung, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) zu begrünen, zur Geltung verholfen.</p> <p>Eine Überforderung der Eigentümer*innen ist schon deshalb nicht gegeben, da die Begrünung von Dachflächen nur für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer vorgeschrieben wird. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans schreiben jedoch keine spezielle Dachform vor, so dass Eigentümer selbst durch die Wahl der Dachform in der Hand haben, ob diese Festsetzung für sie relevant wird.</p>
<p>Nach alledem werden die Einschränkungen durch den neuen Bebauungsplan auch in der geänderten Fassung weiterhin abgelehnt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>