

|  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| <b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  | Gremium:                        | <b>Ortschaftsrat Grötzingen</b>                                  |
| STADT KARLSRUHE<br>Ortsverwaltung Grötzingen                                       | Termin:<br>Vorlage Nr.:<br>TOP: | <b>12.09.2012</b><br><b>218</b><br><b>2</b><br><b>öffentlich</b> |
| <b>Bebauungsplan „Junge Hälden, 3. Änderung“, Anhörung zum Auslegungsbeschluss</b> |                                 |  |

Die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Junge Hälden, 3. Änderung“ soll am 18.09.2012 vom Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschlossen werden. Im Vorfeld wird der Ortschaftsrat Grötzingen dazu gehört.

Vom Zentralen Juristischen Dienst wurde für den Gemeinderat eine Vorlage gefertigt, aus der die bisher erfolgten Schritte ersichtlich sind. Die Angelegenheit war vom Ortschaftsrat bisher durchaus kontrovers diskutiert worden; er hat sich jedoch mehrfach mehrheitlich für die Bebauung der früher für den öffentlichen Zweck „Schule“ freigehaltenen städtischen Fläche ausgesprochen.

Die Vorlage, die gleichzeitig auch dem Ortschaftsrat als Beratungsgrundlage dient, enthält neben der eigentlichen Beschlussvorlage noch drei Synopsen, die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Bürger und Ortschaftsräten sowie die Würdigung des Stadtplanungsamtes enthält. Außerdem sind die verbindlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Begründung und Hinweise sowie ein Plan beigelegt.

Darüber hinaus hat die Ortsverwaltung eine Chronologie der bisher erfolgten Beratungen im Ortschaftsrat und die Schritte der Stadtverwaltung erstellt, die ebenfalls abgeschlossen ist.

Gemäß Rücksprache mit dem Stadtplanungsamt weist dieses Bebauungsplanverfahren die Besonderheit auf, dass hier die Öffentlichkeit bereits dreimal eingeschaltet wurde. Eine erste Information erfolgte dadurch, dass das Bauordnungsamt die Eigentümer sämtlicher angrenzenden Grundstücke im April 2008 angeschrieben hat, nachdem das Liegenschaftsamt der Stadt (damals noch als Vermessungs- und Liegenschaftsamt bezeichnet) eine Bauvoranfrage gestellt hatte. Außerdem hatte das Stadtplanungsamt nach Veröffentlichung am 06.11.2009 in der Stadtzeitung die Unterlagen vom 09.11.2009 bis 20.11.2009 im dortigen Amt bereitgehalten, so dass sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen informieren konnte. Darüber hinaus fand am 24.11.2010 in der Begegnungsstätte Grötzingen eine Bürgeranhörung statt, an der ca. 80 Bürger teilgenommen haben.

1. Gemeinderatsvorlage:

### **Vorbemerkung**

Das ca. 0,71 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Ziegeleistraße in Karlsruhe-Grötzingen. Es handelt sich im weiteren Sinne um die Schließung einer Baulücke, die bisher durch den Bebauungsplan „Junge Hälden“ vom 25.07.1972 mit einer anderen Zweckbestimmung, nämlich Gemeindebedarf für eine Grundschule, belegt ist. Der Flächennutzungsplan 2010 enthält eine entsprechende Darstellung. Um die Flächen für eine anderweitige Nutzung zu öffnen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Flächennutzungsplan kann im Weg der Berichtigung angepasst werden. Im zukünftigen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans wird der bisherige Plan aufgehoben.

Die Abgrenzung des zukünftigen Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Fläche von nur 0,71 ha kann der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist derzeit auf drei Seiten von Bebauung umgeben, es überwiegt eine kleingärtnerische Nutzung, die auf einem eingezäunten Gartengrundstück stattfindet, das einen geschlossenen Obstbaumbestand aufweist. Die Bäume wurden längere Zeit nicht geschnitten, so dass ein vollständiger Kronenschluss vorliegt. Daneben besteht die Fläche aus einer Wiese, auf der sich teilweise eine bereits mannshohe Gehölzsukzession durch Hartriegel und Walnuss befindet. Das Gelände ist durch eine mäßige, von Nordost nach Südwest abfallende Hanglage geprägt, die zur Errichtung der geplanten Erschließungsstraße in erheblichem Umfang Auffüllungen erfordert. Westlich an das Plangebiet grenzen Hausgärten an, nördlich eher intensiv genutzte Gärten, entsprechendes gilt für die südlich angrenzende Nutzung. Östlich grenzt zum Teil Wohnbebauung sowie eine Freifläche an. Das Plangebiet ist damit fast vollständig von Bebauung umgeben, sämtliche Grundstücke innerhalb des Gebiets befinden sich noch im Eigentum der Stadt Karlsruhe.

Als zulässige Nutzungsart soll reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden, dies entspricht der Eigenart der umgebenden Bebauung. Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund der mangelnden verkehrlichen Erschließung für solche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet muss die vorhandene Topographie sowie die bestehende Bebauung berücksichtigen. Das Plangebiet gliedert sich in drei Bereiche: Im nördlichen Bereich 1 sind zweigeschossige Einzelhäuser zulässig mit einer Wandhöhe von 6,30 m, gemessen von der Gehweghinterkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. In diesem Bereich sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 28° zulässig.

In den Bereichen 2 und 3 sind Flachdächer, ebenfalls mit einer Wandhöhe von 6,30 m ab Gehweghinterkante der Planstraße, vorgesehen. Geplant ist in diesen beiden Bereichen die Bebauung mit Doppelhäusern.

Die jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Wintergärten und Terrassen um maximal 3 m überschritten werden. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Insgesamt ist eine die Lage der Flächen und die sie umgebende Gebäude berücksichtigende Bebauung vorgesehen. Die Anordnung der Gebäude lässt den vorhandenen Baumbestand beim nordöstlichen Rand des Gebietes weitgehend unangetastet.

Die Fläche bietet sich insgesamt für eine Wohnnutzung im Zuge einer Nachverdichtung an. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Buslinie 21 und 22 gegeben. Vom Grötzingen Bahnhof besteht Anschluss an die Stadtbahnlinien S 4 und S 5. Die Erschließung der Bebauung erfolgt von der Ziegeleistraße aus, der Ausbau der Planstraße soll so gestaltet werden, dass eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ermöglicht wird. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für die Neubebauung werden innerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs ausgewiesen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem für die von der Planstraße aus erschlossene Bebauung wird ein gemeinsamer Abfallbehälterstandplatz ausgewiesen, auf dem die Einzelbehälter bereitgestellt werden können. Unbelastetes Niederschlagswasser soll zur Versickerung gebracht werden.

Bei den mit der Planung verbundenen Kosten handelt es sich um die Kosten für die Erschließung des Gebiets, insbesondere die Herstellung der Planstraße und des Entwässerungskanal,

als Einnahmen stehen den Kosten die zu erwartenden Erschließungsbeiträge gegenüber. Haushaltsmittel stehen für die erforderlichen Maßnahmen noch nicht zur Verfügung, die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen.

### Umweltauswirkungen

Die im Plangebiet vorhandenen Böden besitzen eine relativ hohe Leistungsfähigkeit, die durch die geplante Bebauung und die erforderlichen Geländeauffüllungen und die damit verbundene Überdeckung des gewachsenen Bodens beeinträchtigt wird. Zur Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden wurde eine Bewertung der Leistungsfähigkeit anhand des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg durchgeführt. Diese brachte das Ergebnis, dass der vorhandene Boden natürliche Funktionen als Standort für Kulturpflanzen, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe wahrnimmt. Als Standort für die natürliche Vegetation hat der Boden geringere Funktion.

Als Minimierungsmaßnahme für die erforderlichen Eingriffe ist bei der Auffüllung standortähnliches Bodenmaterial zu verwenden, um einen Erdmassenausgleich im Plangebiet anzustreben. Die Versiegelung der Flächen soll möglichst gering gehalten werden, die Versickerung des Dachflächenniederschlags wird verbindlich festgesetzt. Der das Gebiet umgebende Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben, im Bereich der geplanten Erschließungsstraße ist eine der vorhandenen Linde zu fällen. Der vorhandene Baumbestand im Zentrum des Plangebietes geht verloren, beidseits der Erschließungsstraße soll als Ausgleich ein Baumbestand neu entwickelt werden, dafür werden 15 Baumstandorte festgesetzt, 4 davon in privaten Vorgartenflächen. Auf jedem Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen, weitere Festsetzungen wie beispielsweise die Begrünung der Flachdächer, der Garagen- und Carportdächer und Heckenpflanzungen sollen die zukünftige Durchgrünung des Gebietes sicherstellen.

Ein externes Planungsbüro wurde mit der Erstellung der „naturschutzfachlichen Beurteilung gemäß § 42 BNatSchG“ (Bundesnaturschutzgesetz) beauftragt. Nach einer Voruntersuchung im Juni 2008 wurde zunächst der Untersuchungsrahmen festgelegt. Das Untersuchungsgebiet grenzt an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 7017-342 „Pfinzgau West“ und das Landschaftsschutzgebiet „Grötzinger Bergwald-Knittelberg“. Bei der Untersuchung wurde deshalb besonderes Augenmerk auf die dort beschriebenen Lebensraumtypen und vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang II der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie Arten des Anhangs IV gelegt.

Es wurde der Brutvogelbestand erfasst, das Amphibien- und Reptilienvorkommen wurde ermittelt, eine Übersicht über den Insektenbestand wurde erstellt und eine Prüfung von FFH-Lebensraumtypen vorgenommen. Im Ergebnis wurde bei insgesamt 5 Begehungen keine streng geschützte Art bzw. geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Vorgefunden wurden besonders geschützte Vogelarten, betroffen sind allerdings nur sog. Kulturfolger, die vorzugsweise oder gleichermaßen Siedlungsgebiete bewohnen und deshalb durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Im Fall der Bebauung der Fläche sind deshalb keine erheblichen Beeinträchtigungen für die nachgewiesenen Arten zu erwarten. Vorkommende Arten finden im Siedlungsbereich und am angrenzenden Knittelberg ausreichend geeigneten Lebensraum. Es sind keine Arten vorhanden, die ausschließlich oder überwiegend auf dieser Fläche leben. Für alle besonders geschützten Arten kann prognostiziert werden, dass die ökologische Funktionalität etwaiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Damit liegen die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Vorhabens vor. Sicherzustellen ist, dass die Entfernung von Gehölzen und Hecken zur Baufeldfrei-

machung außerhalb der Fortpflanzungszeit, d. h. im Winterhalbjahr vom 01.10. bis 28.02. erfolgt.

Aus den vorliegenden klimatischen Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Siedlungskonzept des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist abzuleiten, dass aufgrund der geringen Größe und der gegebenen Durchlüftungsmöglichkeiten sowie der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf das Klima zu erwarten sind, ein Klimagutachten ist deshalb nicht erforderlich.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans nebst der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie auf die Begründung und Hinweise verwiesen.

## I. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Als bisherige Verfahrensschritte fand am 13.11.2009 eine Behördenbeteiligung statt, außerdem wurde der Öffentlichkeit nach einer entsprechenden Veröffentlichung im Amtsblatt die Möglichkeit zur Äußerung im Zeitraum vom 09.11. bis 20.11.2009 gegeben. Darüber hinaus fand am 24.11.2010, ebenfalls nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen ein. Den von den Beteiligten erhobenen Anregungen und Einwendungen wurden die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes gegenüber gestellt und in den beiliegenden Synopsen (**Anlagen 1, 2 und 3**) niedergelegt.

Als Träger öffentlicher Belange haben sich das Polizeipräsidium Karlsruhe, das Regierungspräsidium Karlsruhe, das Landratsamt Karlsruhe, Fachbereich IV - Gesundheitsamt sowie der Zentrale Juristische Dienst als Untere Naturschutzbehörde geäußert. Auf die in **Anlage 3** enthaltenen abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein bzw. wurden Äußerungen abgegeben.

Einige Einwander bestreiten den Bedarf für Wohnbauflächen in Karlsruhe. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Wohnungsnachfrage innerhalb Karlsruhes in den letzten 20 Jahren stetig angestiegen ist. Die Einwohnerzahl mit Hauptwohnsitz in Karlsruhe hat zugenommen, im Jahr 2010 erfolgte eine Steigerung um ca. 1 % angestiegen.

Aufgrund der einschlägigen Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung ist damit zu rechnen, dass auch in den Folgejahren ein weiterer Zuzug nach Karlsruhe erfolgen wird. Nach einschlägigen Berechnungen zur zukünftigen Neubauanfrage im Bereich der Stadt Karlsruhe ist im Zeitraum bis 2020 mit einer Neubauanfrage von insgesamt 5.900 Wohneinheiten, davon 2.900 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen. Gegenwärtig besteht vor allem im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser Nachfrageüberhang. Umfragen zu Folge beklagen fast 80 % aller zur Eigentumsbildung entschlossenen Haushalte in Karlsruhe ein überbelegtes/schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 30 % der Befragten ein zu geringes Angebot in diesem Bereich. Auch wandern zahlreiche Haushalte aus diesem Grund aus der Stadt in die Region ab, eine vom Amt für Stadtentwicklung durchgeführte Wanderungsmotivuntersuchung hat ergeben, dass fast 60 % der bereits Fortgezogenen in Karlsruhe wohnen geblieben wären, aber keine adäquate Immobilie fanden. Deshalb ist von

einem erheblichen Bedarf insbesondere an Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken auszugehen, der die Ausweisung der Flächen als Wohngebiet rechtfertigt.

Einen Schwerpunkt der Einwendungen bilden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt. Mehrere Einwander befürchten, dass sich durch die geplante Bebauung eine Verdichtung ergebe, die sich nachteilig auf das Schutzgut Klima auswirken würde. Dem Gebiet komme bisher eine Kleinklimafunktion zu, die Beseitigung der vorhandenen Nutzung würde sich nachteilig auf die Luftströmungen in den angrenzenden Wohngebieten auswirken.

Dem ist entgegenzuhalten, dass in Anbetracht der geringen Größe des Plangebietes nicht davon auszugehen ist, dass sich spürbare klimatische Veränderungen in Folge der Umsetzung der Planung ergeben werden. In der Ortslage von Grötzingen sind entsprechend der Klimaanalyse weitgehend geringe und in Teilen des alten Ortskerns lediglich mittlere bioklimatische Belastungen feststellbar. Fast die gesamte bebaute Ortslage liegt im Kaltluftseinwirkungsbereich und ist deshalb als klimatisch unbelastet einzustufen.

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt die klimatischen Belange durch die Stellung der Baukörper in Hauptströmungsrichtung hangabwärts, die geringe Höhenausprägung der Gebäude, die Festsetzung von Flach- bzw. gering geneigten Satteldächern sowie die offene Bauweise. Die Durchlüftung der Ortslage in Grötzingen ist in erster Linie auf die hohe bis sehr hohe Kaltluftlieferung seitens der Freiflächen in den östlich angrenzenden geschützten Hanglagen zurückzuführen, die vom Bebauungsplan unberührt bleiben. Die aktuelle Planung stellt im Vergleich zum derzeit noch gültigen Bebauungsplan, der ein Schulgebäude vorsieht, eine wesentliche Verbesserung dar.

Hinsichtlich der zu befürchtenden Auswirkungen der Planung auf den Natur- und Artenschutz im Plangebiet wird des Weiteren eingewandt, dass der bisherige Untersuchungsumfang nicht ausreichend sei, insbesondere im Bereich Artenschutz. Auch diesem Einwand ist zunächst die geringe Fläche des Plangebietes entgegenzuhalten, die infolge dessen auch nur in begrenztem Umfang als Lebensraum für geschützte Arten zur Verfügung steht. Die dazu vorliegenden Stellungnahmen und Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass zwar geschützte Vogelarten nachgewiesen wurden, diese aber infolge der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt werden, da die ökologische Funktionalität der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet weiterhin erfüllt werden kann. Da das Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Ziff. 4 BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorzusehen, gleichwohl tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten.

Auch richten sich die Einwendungen gegen die insbesondere im südlichen Bereich der Fläche vorgesehene Auffüllung des Geländes. Diese ist erforderlich, um die Planstraße, die der Erschließung des Gebietes dienen wird, entsprechend den geltenden Ausbauvorschriften erstellen zu können. Insbesondere wurde unter Rücksichtnahme auf die angrenzenden Grundstücke auf die Errichtung einer Stützmauer am südlichen Rand der Planstraße verzichtet, dort ist nunmehr eine Böschung vorgesehen, um einen gleitenden Übergang des Geländeprofiles zu ermöglichen. Infolge der Hanglage des Plangebietes sind die Aufschüttungen aus Sicht des Planungsträgers unvermeidbar. Anderweitige Lösungen wären zudem mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Die weitergehenden Einwendungen richten sich u. a. gegen vermeintliche Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstückseigentümer, beispielsweise infolge von Wertminderungen auf den Nachbargrundstücken oder Verletzungen der Intimsphäre der Anlieger. Diesbezüglich und wegen der weiteren Einwendungen wird auf die als **Anlage 1** und **Anlage 2** beigefügten Synopsen verwiesen, die die abwägenden Antworten auf die vorliegenden Stellungnahmen enthalten.

## II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplans „Junge Halden - 3. Änderung“ in Karlsruhe-Grötzingen vom 20.10.2009 in der Fassung vom 20.08.2012 wiedergibt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

---

### Beschluss:

#### I. Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Junge Halden - 3. Änderung“, Karlsruhe-Grötzingen.
2. Auf der Grundlage der gemäß § 13 a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuches (BauGB) bereits erfolgten Verfahrensschritte ist das Verfahren mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fortzusetzen.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 20.10.2009, in der Fassung vom 20.08.2012 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. durch die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

#### II. Auf die Tagesordnung der Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2012.“

### **Beschlussvorschlag an den Ortschaftsrat:**

Der Ortschaftsrat spricht sich für die Aufstellung des Bebauungsplans „Junge Halden – 3. Änderung“ aus und ist mit der Fortsetzung des Verfahrens durch Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einverstanden.