

# **Bebauungsplan „Westlich der Badener Straße“, Karlsruhe – Durlach**

beigefügt:

**Begründung und Hinweise**

- Entwurf -

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>A.</b>	<b>Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) .....</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Aufgabe und Notwendigkeit .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Bauleitplanung.....</b>	<b>3</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	3
<b>3.</b>	<b>Bestandsaufnahme.....</b>	<b>4</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung.....	4
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.5	Belastungen.....	4
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
4.2	Belastungen.....	4
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>5</b>

## **A. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)**

### **1. Aufgabe und Notwendigkeit**

Die bauliche Nutzung im Plangebiet entspricht der Nutzung eines "Reinen Wohngebietes". Lediglich bezüglich eines Gebäudes gab es eine Genehmigung für einen im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetrieb, die jedoch zwischenzeitlich baurechtlich erloschen ist, da von dieser ursprünglich genehmigten Nutzung kein Gebrauch gemacht wurde.

Allerdings hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass gerade durch solche, das Reine Wohnen überschreitende Nutzungen ohne Wohncharakter über einen längeren Zeitraum hinweg nachhaltige städtebaulich relevante Beeinträchtigungen gegenüber der umgebenden Wohnbebauung ausgingen, die den Charakter des Plangebietes als "Wohngebiet" ernsthaft gefährdet haben.

Vor diesem Hintergrund wird mit der Bebauungsplanung das städtebaulich erforderliche Planungsziel verfolgt, dem jetzt schon bestehenden Charakter des Plangebietes entsprechend Rechnung zu tragen und dieses Gebiet künftig als "Reines Wohngebiet" - ohne Ausnahmefestsetzungen - allgemein festzusetzen und damit sozial stabile Wohnstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten.

### **2. Bauleitplanung**

#### **2.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, stellt die Flächen als Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **2.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den größten Teil des Gebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Danach ist für die Grundstücke der Badener Straße 34 bis 48 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977 festgelegt. Abweichend hiervon sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser Plan aufgehoben.

Für das Eckgrundstück Rommelstraße Badener Straße und das Endgrundstück im Südwesten gibt es noch keinen Bebauungsplan. Diese sind bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 736 „Basler-Tor- Straße / Badener Straße“ vom 10.08.2001 an, der im Anschluss an das Plangebiet Gartenland festsetzt. Auf der östlichen Straßenseite der Badener Straße legt der Bebauungsplan Nr. 614 Reines Wohngebiet fest. Für die Gebiete jenseits der Bade-

ner Straße läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, die qualitätsvolle Bebauung im Hanggebiet Durlach zu sichern.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach, westlich der Badener Straße. Es umfasst die bereits vorhandene Wohnbebauung westlich der Badener Straße, beidseitig der Einmündung der Rommelstraße, die im Bebauungsplan Nr. 614 noch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

#### **3.2 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung**

Das Gebiet ist bereits vollständig mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden teils in offener, teils in geschlossener Bauweise bebaut. Es liegt durchgehend Wohnnutzung vor. Haus Nr. 34 wird derzeit nicht genutzt. Im Anschluss an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des Gebiets erstrecken sich ausgedehnte, unbebaute Grünflächen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Badener Straße befindet sich reine Wohnbebauung in offener Bauweise.

#### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Gebiet befindet sich überwiegend in Privateigentum.

#### **3.5 Belastungen**

Das Plangebiet ist durch seine direkte Lage an der Bundesstraße 3 besonders durch Verkehrslärm und Autoabgase vorbelastet.

Auf weitere besondere Belastungen liegen keine Hinweise vor.

### **4. Planungskonzept**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet war bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die hierbei über das reine Wohnen hinausgehenden möglichen Nutzungen haben dazu geführt, dass hier Nutzungen angesiedelt wurden oder versucht wurden anzusiedeln, die über eine vertretbare Art hinausgingen und für starke soziale Unruhe im Gebiet sorgten, das ansonsten reine Wohnnutzung enthält.

Daher wird die Nutzung so festgelegt, wie sie sich in dieser kleinen Nachbarschaft entwickelt hat und wie sie auch in der Umgebung vorliegt - als reine Wohnnutzung. Ausnahmen sollen dabei nicht zulässig sein.

#### **4.2 Belastungen**

Zwar ist das Gebiet stark durch Verkehrslärm und Autoabgase belastet, jedoch ist diese Belastung bereits vorhanden und es wird kein Wohngebiet in

eine belastete Situation hineingeplant. Vielmehr ist hier die reine Wohnnutzung bereits vorhanden und wird wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite durchgehend festgeschrieben. Die geplante Nutzungsänderung verbessert diese Situation insofern, als sie das Gebiet in sich vor stärkeren zusätzlichen Belastungen schützt, indem Nutzungen nun nicht mehr zulässig sind, die von ihrem Charakter her eher noch mehr Lärm verursachen oder zusätzliche Verkehre nach sich ziehen.

## **5. Umweltbericht**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

## **6. Kosten**

Durch diesen Bebauungsplan entstehen keine Kosten.

Karlsruhe, 05.04.2009  
Stadtplanungsamt