

Beschlussvorlage

STADT KARLSRUHE
Der Oberbürgermeister

25. Sitzung des Gemeinderates am 20.06.2006

TOP 7

Vorlage Nr. 725

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez. 5

**Bebauungsplan "Kriegs-, Sommer-, Gottesauer- und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)", Karlsruhe-Oststadt:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
GR- Auslegungsbeschluss	22.11.2005	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegung beschlossen
Planungsausschuss	19.01.2006	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planung ohne Kinderspielplatz fortführen
Planungsausschuss	03.05.2006	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Modifizierung der Planung mit einer Übergangslösung im Bereich der geplanten Verlängerung der Frühlingstraße zwischen Sommer- und Hennebergstraße
Gemeinderat	20.06.2006	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 23).

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
1.430.800 €		1.430.800 €	

Haushaltsmittel:

Keine unmittelbare Auswirkungen, sondern erst später im Vollzug (siehe Kostenübersicht in der Begründung).

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein ja durchgeführt amAbstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein ja abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

A. Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

I. Bisherige Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschlüsse gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.08.1992 und 11.06.2004
- Vorgezogene Bürgeranhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 26.01.2005
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (a. F.)
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.11.2005 und anschließende öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 13.02. bis einschließlich 13.03.2006 nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 03.02.2006

(Verfahrensschritte jeweils nach Maßgabe des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997.)

II. Wesentlicher Planungsinhalt

Schwerpunktmäßig geht es bei der vorliegenden Planung darum, die Nutzungen unter Berücksichtigung der für die Oststadt typischen Nutzungsmischung mit einer noch maßvollen baulichen Verdichtung fortzuentwickeln und die Reihenhäuser der Lohfeldsiedlung in ihrer gewachsenen Charakteristik nördlich der geplanten verlängerten Frühlingstraße zu erhalten. Baulich insgesamt neu geordnet und weiter in südwestlicher Richtung ausgedehnt werden hingegen die bislang unmittelbar an die Nordseite der alten Fahrbahn der Kriegsstraße angrenzenden Bauflächen. Ebenso der Bereich der überwiegend zur alten Kriegsstraße hin orientierten Geschosswohnungsbauten. Hier soll sich, begleitet von einer neuen, der Erschließung dienenden Randstraße, eine Bau- und Nutzungsstruktur entwickeln, die in einen Gesamtrahmen zur gegenüberliegenden Seite der neuen Kriegsstraße treten kann. Dafür sieht die Planung die Ausweisung von Sondergebietsflächen vor, die neben dem Wohnen in oberen Geschossen durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen geprägt sein sollen. Ferner werden das Plangebiet und damit u. a. auch die Baublöcke an der Kriegsstraße durch eine zentrale Straßenachse von West nach Ost in Verlängerung der Frühlingstraße bis zur Wolfartsweierer Straße erschlossen. Zum weiteren Inhalt der Planung wird auf die beigelegten Unterlagen (Begründung, Textfestsetzungen und verkleinerter Abdruck vom Originalplan) verwiesen.

III. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Von der Möglichkeit, während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Anregungen zur Planung vorzutragen, haben einige Bürger Gebrauch gemacht. Ferner äußerten sich vereinzelt nochmals Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Planung. Soweit die nachstehenden Ausführungen in dieser Vorbemer-

kung darauf nicht weiter eingehen, wird hierzu auf die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügten synopsenartigen Darstellung verwiesen. Dazu zunächst folgender Überblick:

Die Anregungen von privater Seite befassen sich im Wesentlichen mit

- a) der Planung der verlängerten Frühlingstraße (in der Planzeichnung als Planstraße „A“ bezeichnet) sowie der Neugestaltung der Sommer- und Hennebergstraße; dazu bedarf es mehr oder minder eines flächenhaften Eingriffs in bestehende bauliche Strukturen und deren Nutzungen (siehe Abschnitt III.1 bis III.4)
- b) der baulichen Neuordnung des bislang gewerblich genutzten, in der Planzeichnung mit „A“ bezeichneten Baufeldes, das von der Sommer-, Gottesauer-, Henneberg und der Planstraße A umschlossen wird, sowie mit einzelnen Festsetzungen der Lohfeldsiedlung, deren Reihenhausstruktur vom Bebauungsplan übernommen wird (siehe Abschnitt III. 5 - 9),
- c) der baulichen Neuordnung der vorhandenen Geschosswohnungsbauten entlang der Wolfartsweierer Straße und Kriegsstraße, in der Tiefenentwicklung der einzelnen Gebäude bis zur Lohfeldsiedlung ausdehnend (Baufelder C, D, H und I, siehe Abschnitt III.10).

Erheblich ins Gewicht fallen die Betroffenheiten der gewerblichen Betriebe, die dem Neubau der Planstraße A im Abschnitt zwischen der Sommer- und Hennebergstraße zu weichen haben, sei es, weil der Bestand auf den verbleibenden Grundstücksflächen nicht mehr erhalten werden kann (Schreinerei auf dem Grundstück Sommerstr. 5) oder die Anlagen nur noch derart eingeschränkt wären, dass ebenfalls eine Fortführung des Betriebes ausscheidet (Galvanisierungsbetrieb auf dem Grundstück Sommerstr. 3 a). Dem widmen sich die Ausführungen in den nachstehenden Abschnitten II.1 und II.2. Sie geben das Ergebnis der eingehenden planungsrechtlichen Prüfung und Würdigung wieder, mit der sich die Verwaltung in den letzten Wochen zu befassen hatte. Dies mündete in Vorschlägen zur Aufnahme zeitlich ausgedehnter Übergangslösungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs (siehe Ziffer 1.6 bis 1.8 der Testfestsetzungen). Der Planungsausschuss hatte diesen nach Beratung in seiner Sitzung am 03.05.2006 zugestimmt.

Betroffen von einer veränderten Wegeplanung sind ferner die Grundstücke in der Baufläche E. Dort kommt es zu erheblich veränderten Grundstückszuschnitten, wobei im Gesamtergebnis allerdings keine Flächenminderung hingenommen werden muss. Ursächlich ist insoweit die geplante Begradigung der Sommerstraße, die zur alten Kriegsstraße hin zur Zeit noch einen nach Osten abgeknickten Verlauf hat. Siehe dazu die Ausführungen unter III.4 ab Seite 13.

Sonstige Flächeneingriffe in vorhandene Baugrundstücke aufgrund veränderter Wegeplanung sind mit der Querschnittsausweitung des Straßenraums in der Sommer- und Hennebergstraße verbunden, bedingt mit der Aufnahme von Parkflächen begleitend zu den Fahrbahnen. Auch dazu gab es Anregungen der betroffenen Grundstückseigentümer, die jedoch nur in einem einzigen Fall eine Übergangslösung erfordern und ansonsten weniger ins Gewicht fallen. Siehe dazu Abschnitt III.3 ab Seite 11.

III.1 Betroffenheit des Schreinereibetriebs Sommerstraße 5

Bei einem unveränderten Festhalten an der Planstraße A kann nur eine komplette Verlagerung des Betriebes oder dessen vollständige Aufgabe in Frage kommen. Der Betriebsinhaber möchte sowohl das eine wie das andere vermeiden und tritt dafür ein, auf die geplante Straße zu verzichten oder deren Lage zumindest in einem solchen Umfang nach Süden zu verschieben, dass der Betrieb in seinem vorhandenen Bestand erhalten bleiben kann.

Angesichts der Betriebsgröße und der hauptsächlich familiär ausgerichteten handwerklichen Betriebsstruktur ist das geltend gemachte Erhaltungsinteresse insgesamt nachvollziehbar und besitzt ein durchaus beachtliches Gewicht. Vorgetragen wird, dass der Wirkungskreis der Schreinerei hauptsächlich lokal auf die Oststadt oder sonstige nahegelegene Stadtbezirke begrenzt sei. Auch sei der bisherige Kundstamm gut mit der Örtlichkeit des Betriebes vertraut. Ein Großteil der Kunden komme jedenfalls aus der quartiersbezogenen Nähe.

Einen Verzicht auf die Planstraße A hält der Einwender schon deshalb für möglich, weil die Grundstücke, die an der Planstraße A liegen, bereits jetzt schon mehr als hinreichend erschlossen seien. Damit bestreitet er zugleich die Erforderlichkeit dieser Straße insgesamt.

Die Stadtplanung sieht jedoch keine Möglichkeiten, den Vorschlägen des Einwenders näher treten zu können, und zwar aus folgenden Gründen:

- a) **Im Falle des Verzichts auf die Planstraße A** käme es zu einem grundsätzlichen Abweichen vom bislang verfolgten Planungskonzept. Für dieses hatte sich der Gemeinderat im Jahre 2002 auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs des Planungsbüros Gilbert und Holzapfel ausgesprochen.
- b) **Bei einer räumlichen Verschiebung der Planstraße A** müssten erhebliche Nachteile für die öffentlichen Belange in Kauf genommen werden.

Zu a):

Bei der geplanten Straße handelt es sich um eine sinnvolle, das gesamte Plangebiet bis zur Wolfartsweierer Straße durchziehende zentrale Wegeplanung, die das Plangebiet insbesondere mit den westlich davon gelegenen Freiflächen und der dortigen Kindertagesstätte verbindet. Nach Osten bietet die Straße zugleich einen stadträumlich bedeutenden Sichtbezug zum Schloss Gottesaue.

Ginge es bei dieser Straße allein um die verkehrliche Funktionalität innerhalb des Plangebiets, erschiene es zwar nicht von vornherein ausgeschlossen, zumindest so lange die Schreinerei noch besteht, von der Realisierung der geplanten Straße in dem hier relevanten Abschnitt zwischen der Sommerstraße und Hennebergstraße abzusehen. Indessen lässt sich die Problematik darauf nicht verkürzen, ganz abgesehen davon, dass ohne den Bau der Straße die vorgesehene Bebauung im südlich angrenzenden Baufeld F nachteilig betroffen wäre. Denn damit wären dieser sämtliche Möglichkeiten abgeschnitten, zumindest mit eigenständigen Eingängen fußläufig an das Wegenetz der Planstraße A anzubinden. Und solches nicht nur vorübergehend, sondern in aller Regel dauerhaft.

Hinzu kommt jedoch noch, dass die Planstraße für das Plangebiet wichtige Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen soll und sich unter diesem Erfordernis kein abschnittsweises Vorgehen anbietet, ohne unverhältnismäßige Nachteile in Kauf zu nehmen. So ist insbesondere vorgesehen, in der Planstraße A eine Haupttransportleitung zur Fernwärmeversorgung zu verlegen, die dort schon heute von Westen her ankommt. Diese etwa unter den Gebäuden der Schreinerei durchpressen zu wollen, erweist sich bei der großen Länge als äußerst schwierig. Und schließlich erschiene eine solche Konzeption auch nur dann akzeptabel, wenn jederzeit die Möglichkeit bzw. Zugänglichkeit bestünde, Anschlüsse an der durchgepressten Leitung vorzunehmen. Solches wäre beim Erhalt der Gebäude der Schreinerei ausgeschlossen und letztlich auch später, wenn die Fernwärmeleitung verlegt sein würde, nicht mehr möglich.

Nicht wesentlich anders stellt sich die Sachlage dar, soweit in der Planstraße A auch ein Entwässerungskanal zu verlegen sein wird.

Schließlich war auch noch untersucht worden, welche Möglichkeiten bestünden, die Fernwärmeleitung anderweitig im Bereich anderer Straßen zu führen, so dass insoweit kein zeitlich dringlicher Zwang bestünde, den Straßenraum der Planstraße A zwischen der Sommer- und der Hennebergstraße zu schaffen. Dazu käme nur in Betracht, die Fernwärmeleitung über die Sommerstraße nach Süden bis zur Kriegsstraße zu führen, dort dann im Bereich der Anliegerfahrbahn parallel zur Kriegsstraße Richtung Osten und sodann bei der Hennebergstraße wieder zur Planstraße A zurückzuführen. Dazu müssten jedoch Mehrkosten in Höhe von ca. 150.000 € hin-

genommen werden. Weitere Kosten entstünden dann noch, falls später eine zweite separate Fernwärme-Stichleitung im Norden des Baublockes F zu verlegen wäre, um auch die Grundstücke in diesem Abschnitt nachträglich an die Fernwärmeversorgung anschließen zu können.

zu b):

Mit der vom Einsprecher vorgeschlagenen Verschwenkung der Planstraße A in südlicher Richtung wären zwar einige der vorstehend unter a) dargelegten Probleme auszuräumen. Auch wären damit insoweit keine weitergehenden Erschwernisse verbunden, als in einem solchen Verschwenkungsbereich keine bauliche Nutzungen weichen müssten, die ohnedies bei der baulichen Neuordnung aufzugeben sind.

Es entstünden bei diesem Vorgehen jedoch erhebliche Nachteile für die neuen Blockstrukturen in den Baufeldern F und G infolge der damit zwangsläufig erforderlich werdenden, städtebaulich ungünstigen Einengung der Blockinnenräume. Vornehmlich gilt dies für das Baufeld G, dessen Blockinnenraum ohnehin schon die engsten Abmessungen aufweist. Gerade dort und im Baufeld F sollen sich aber die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsbetriebe ansiedeln können. Die Bautiefen sind zu diesem Zweck teilweise auf 24 Meter ausgedehnt worden, damit die Verkaufsflächen durchgehend ebenerdig untergebracht werden können.

Mit der Verschwenkung käme es zudem zu einem im allgemeinen Verständnis widersprüchlichen bzw. für den Betrachter und Benutzer widersinnig erscheinenden Versatz der Planstraße A im Verknüpfungsbereich mit der Sommerstraße und der an die Sommerstraße von Norden angebotenen Frühlingstraße. Verloren ginge auf diese Weise die angestrebte durchgehende Sichtachse und Straßenwirkung als zentrale Erschließungsachse. Deren beidseitig verlaufenden Baumreihen kämen als aufwertendes Element nicht mehr in derselben Qualität zur Geltung. Städtebaulich käme es deshalb zu einem recht unbefriedigenden Ergebnis.

Bei alledem müssten mit der Verschwenkung erhebliche verkehrliche Nachteile in Kauf genommen werden. Das Queren der Sommerstraße von der westlich ankommenden und östlich fortgeführten Frühlingstraße wäre insbesondere für den Kfz-Verkehr recht unübersichtlich und auch mit Unsicherheiten verbunden.

Scheiden die planerischen Möglichkeiten eines Verzichts auf die Planstraße oder deren räumlichen Verschiebung aus, bieten sich als weitere Lösungen nur noch

c) die Betriebsaufgabe mit einer entsprechend zu leistenden Entschädigung
oder

eine Verlagerung des Betriebes an einen anderen Standort an.

Einer Betriebsaufgabe, die zeitweise Gegenstand der Verhandlungen gewesen war, will der Betriebsinhaber derzeit aber nicht näher treten. Die Gründe hierfür sind an dieser Stelle nicht zu erörtern. Grundstücke außerhalb des Plangebietes, die für eine Verlagerung in Betracht kommen und den Lagevorteil seines Betriebes bezogen auf den Kundenstamm bewahren könnten, haben sich nach Angaben des Einwenders nicht ergeben und konnten auch seitens der Stadt nicht angeboten werden.

Aus den genannten Gründen sah sich die Verwaltung zuletzt veranlasst, in den Entwurf des Bebauungsplanes eine Übergangsregelung (wie bereits eingangs erwähnt) aufzunehmen, die es dem Betrieb ermöglichen würde, auf das südlich angrenzende, im Eigentum der Stadt stehende Grundstück auszuweichen. Dort befindet sich eine von Westen nach Osten durchgehende, hauptsächlich für Lagerflächen ausgebildete Gebäudezeile, die nach zweckgerichteter baulicher Veränderung adäquate Nutzungsmöglichkeiten bieten könnte. Der Gebäudeteil am westlichen Kopfe könnte zur Unterbringung des Betriebsinhabers wohnbaulich genutzt werden. Daran unmittelbar anschließend wäre sodann der Schreinereibetrieb unterzubringen. Teilweise lassen sich dabei Räumlichkeiten nutzen, in denen gegenwärtig die anderweitig zu verlagernde Modellbauwerkstatt des Stadtplanungsamtes untergebracht ist.

Die Übergangsregelung in Ziffer 1.8 der Textfestsetzungen sieht im Falle der Verlagerung auf das städtische Grundstück den dortigen Verbleib der Schreinerei für einen Zeitraum von maximal 20 Jahren vor. Das wird für ausreichend erachtet, auch das Interesse eines derzeit im Betrieb beschäftigten Familienmitgliedes an der Betriebsfortsetzung abzudecken.

Die nach § 3 Abs. 3 BauGB erforderliche Anhörung des Einwenders zu dieser Übergangslösung, die ihm zuvor bereits in mündlichen Gesprächen vor Ort vorgestellt und erläutert wurde, fand mit Schreiben vom 21.04.2006 statt, verbunden mit einer gesetzten Äußerungsfrist bis Mitte Mai. Der Betriebsinhaber konnte in dieser Zeit das städtische Grundstück und die für die Unterbringung der Betriebsanlagen in Frage kommende Gebäudezeile in Augenschein nehmen.

Inzwischen ließ der Betriebsinhaber mitteilen, dass das angebotene Ersatzobjekt gemessen an dem Bedarf und auch nach Lage der Dinge wenig geeignet sei, den betriebsspezifischen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. Dazu führt er mehrere Gründe an, die nachstehend lediglich stichwortartig wiedergegeben werden:

- Der Betrieb einer Schreinerei sei naturgemäß mit einer gewissen Lärmentwicklung verbunden und zu befürchten sei, dass es deswegen bei der südlich davon geplanten neuen Bebauung zu Konflikten kommen könnte und ein solches Konfliktpotential schon jetzt definitiv planerisch bewältigt werden müsste;

- es bedürfe erheblicher baulicher Maßnahmen zur Anpassung der Gebäudezeile an die betrieblichen Notwendigkeiten der Schreinerei und nur, wenn alle Kosten der notwendigen Änderungen von der Stadt getragen würden, erschiene die Verlagerung hinnehmbar; inwieweit dies erfüllbar sei, darüber gäbe es noch keine Regelung;
- letztlich sei eine derartige Verlagerung auch nur dann für ihn sinnvoll, wenn das Ausweichgrundstück länger als bis zum 31.03.2026 genutzt werden könnte.

Abschließende Würdigung in zusammenfassender Sicht:

Es konnten vertretbare Möglichkeiten einer Problemlösung aufgezeigt werden. Den Anregungen des Einwenders auf Verzicht der Planstraße A oder deren lagebezogene Verschiebung in südlicher Richtung braucht nicht der Vorzug gegeben zu werden. Zu Gunsten der gesetzten Planungsziele sprechen öffentliche Belange, die es rechtfertigen und auch erfordern, im Interesse des öffentlichen Wohles die angestrebte geordnete städtebaulichen Entwicklung zu verfolgen. Die vom Einwender gesehenen Nachteile sind zwar beachtlich, erweisen sich letztlich aber nicht derart gewichtig, dass deren Inkaufnahme ein unverhältnismäßiges Ausmaß erreichen und insoweit die äußeren Grenzen einer gerechten Abwägung überschreiten würde.

Zu den Einwänden gegenüber der Übergangslösung sei lediglich klarstellend festgestellt, dass die Schreinerei hinsichtlich ihrer Lärmverursachung schon heute auf eine benachbarte Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen hat. Vieles kann mit Schallschutzmaßnahmen am Gebäude bewältigt werden. Bei einer möglichen Betriebsfortdauer von bis zu 20 Jahren sollte sich der geldliche Aufwand dafür auch betriebswirtschaftlich rechtfertigen können. Und eine begrenzte Betriebsdauer von 20 Jahren, die im Verlagerungsfalle in Betracht käme, fällt nicht bedeutend höher ins Gewicht als das sonstige Risiko des Betriebes, die Schreinerei am bisherigen Standort aus evtl. anderen Gründen nicht über den genannten Zeitraum hinaus fortsetzen zu können.

An der vorbezeichneten Übergangslösung gilt es planerisch festzuhalten, auch wenn der Einwender ihr gegenwärtig nicht zuzustimmen vermag. Jedenfalls erscheint es im Interesse der alsbaldigen Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes geboten, die Chance zu erhalten, dem doch noch näher treten zu können. Die Übergangsregelung wird jedoch ihrem geregelten Inhalt nach obsolet, falls der Einwender sie nicht spätestens bis zum 31.12.2007 wahrnimmt. In dieser Zeit können jedenfalls alle notwendigen betrieblichen Entscheidungen zur Verlagerung getroffen und diese vorgenommen werden. In welchem Umfang der Aufwand infolge einer von der Stadt veranlassten Verlagerung zu entschädigen sein wird, bleibt den Verhandlungen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens überlassen. Dem Grundsatz nach besteht

Klarheit darüber, dass diese bei dem gegebenen Sachverhalt in angemessener Höhe zu erfolgen hat.

III.2 Belange des bestehenden Galvanisierungsbetriebes auf dem Grundstück Sommerstr. 3 a

Grundstücks- und Gebäudeteile dieses Betriebes sind ebenfalls von der geplanten Verlängerung der Frühlingstraße im Abschnitt zwischen der Sommer- und der Hennebergstraße betroffen. Im Unterschied zu dem oben beschriebenen Fall der Schreinererei erfordert der alsbaldige Vollzug des Bebauungsplanes keine unabdingbare Verlagerung dieses Betriebes. So ist es möglich und in Ziffer 1.6 der Textfestsetzungen ergänzend zur Planzeichnung vorgesehen, die verlängerte Frühlingstraße in diesem Abschnitt nur in einem begrenzten Querschnitt auszubauen. Das ist zwar im Sinne der verfolgten Planungsziele keine optimale Lösung, sie reicht aber aus, eine Verkehrsverbindung herzustellen und die notwendigen Versorgungsleitungen im Straßenraum - wenn auch mit einem etwas vergrößerten Aufwand - unterzubringen. Gleichwohl lässt der Betrieb Anregungen vortragen, die das Begehren zu einer grundlegenden Planänderung beinhalten. Diese beziehen sich darauf,

- a) von der geplanten Umwandlung des bisher planrechtlich existierenden Gewerbegebietes in ein Mischgebiet abzusehen, weil dies mit der bisherigen Nutzung des Grundstückes nicht vereinbar sei;
- b) die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungen auf das weiter südlich gelegene städtische Grundstück auszudehnen; in Verbindung mit einer solchen hielte es der Einwender durchaus für möglich, die zwischen den Baufeldern A und F vorgesehene Planstraße A nach Süden zu verschieben oder insgesamt auf diese Wegeverbindung zu verzichten;
- c) die vorgesehenen Bebauungsgrenzen im Falle der angeregten Planänderung zu b) bei dem eigenen Grundstück so zu verändern, dass alle Anlagen in ihrem bisherigen Zustand unter Wahrung aller Funktionen (Zu- und Abgänge, Ein- und Ausfahrt) erhalten bleiben können.

Bleibe es im Weiteren bei der unveränderten Absicht des Plangebers, anstelle des bisherigen Gewerbegebietes ein Mischgebiet auszuweisen, regt er weiter an, im Sinne des § 1 Abs. 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, die speziell die Zulässigkeit des Betriebes ggf. abweichend vom Nutzungscharakter des Mischgebietes festschreibt.

Die Anregungen zu den Baugrenzen sind bezogen auf die Interessenlage des Einwenders wohl so zu verstehen, dass Derartiges auch für die in Ziff. 1.6 der Textfest-

setzung vorgesehene Übergangslösung zu gelten habe. Indessen sieht die ergänzende Planzeichnung zu dieser Übergangslösung (vergl. Anlage 1 zu den Textfestsetzungen) solches nicht vor.

Zu all dem bleibt aus planfachlicher und planungsrechtlicher Sicht zu sagen:

Die mit der Planung angestrebte Mischgebietsstruktur, die sich im Zuge künftiger baulicher Erneuerungen oder Nutzungsänderungen innerhalb des Baufeldes A entwickeln soll, stellt einen grundlegenden Bestandteil des Planungskonzeptes dar. Damit hat sich das Bürgermeisteramt bereits in der Vorlage für den Auslegungsbeschluss (vergl. dort auf Seite 5 unter Abschnitt II.3) ausführlich auseinander gesetzt. Danach soll auch im Baufeld A ein Wohnen zumindest gleichrangig neben gewerblichen Nutzungen möglich sein. Wesentliche Nachteile für die vorhandenen Betriebe werden deswegen nicht gesehen, weil diese in Anbetracht der in nächster Nähe befindlichen wohnbaulichen Nachbarschaft schon heute Immissionseinschränkungen aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme unterworfen sind.

Allenfalls könnte es für bestimmte Betriebe förderlich sein, anstelle des Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, weil dann zumindest gebietsintern innerhalb des Baufeldes A keine Einschränkungen hinsichtlich möglicher Immissionen bestünden, die bei einer Mischgebietsausweisung beachtet werden müssen.

Die Stadtplanung kam in Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu dem Ergebnis, dass mit der Ausweisung des Mischgebietes keine unververtretbaren Konflikte hervorgerufen werden, selbst wenn es in einer längeren Phase noch beim Bestand derzeit vorhandener Betriebe verbleiben sollte. Das gilt auch für den Galvanisierungsbetrieb in seiner gegenwärtigen Ausgestaltung. Diese Einschätzung gründet sich nicht zuletzt auch darauf, dass bislang aus der nahe gelegenen Nachbarschaft mit Wohnnutzungen keine gravierenden Konflikte bekannt wurden.

Expandierende Entwicklungen der Betriebe werden allerdings künftig nicht mehr möglich sein, sollten diese in einem Mischgebiet nicht zugelassen werden können. Ebenso kann es vorkommen, dass im Wege von baulichen Erneuerungen nicht mehr dasselbe realisierbar sein würde, was aufgrund der bislang bestandsgeschützten Nutzung innerhalb der vorhandenen Gebäude fortbetrieben werden kann. Solche Auswirkungen sind jedoch immanent mit einer solchen Planung verbunden, weil anders das Ziel einer gemischten Nutzungsstruktur in Zukunft nicht erreicht werden könnte. Deshalb wäre es auch verfehlt, dem Galvanisierungsbetrieb oder auch anderen im Baufeld A vorhandenen Betrieben einen qualifizierten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO einzuräumen, der individuell für das jeweilige Grundstück im Ergebnis Ansprüche wie in einem Gewerbegebiet eröffnet. Dasselbe gilt auch be-

züglich des Begehrens, in die Übergangslösung Baugrenzen aufzunehmen, die bauliche Veränderungen im Widerspruch zur geplanten Straße ermöglichen würden.

Der Bebauungsplan nimmt auf den Bestand des Galvanisierungsbetriebes mit der Übergangslösung in Ziffer 1.6 der Textfestsetzungen in ausreichendem Umfang Rücksicht, in dem diese ihn davor schützt, mit dem vorhandenen Betrieb weichen zu müssen, solange der Betrieb auf dem Grundstück nach den bisherigen Eigentümlichkeiten betrieben wird. Im Übrigen kann dem Grundstückseigentümer im Falle der Aufgabe des Galvanisierungsbetriebes zugemutet werden, das vorhandene, einem vollständigen Ausbau der Planstraße A im Wege stehende Betriebsgebäude abzubauen bzw. den Abbruch seitens der Stadt zu dulden.

Was zum Baubestand ausgeführt wurde, gilt gleichermaßen für die Teilfläche als solche, die für den Bau der Planstraße A benötigt wird. Und das selbst dann, wenn der entstehende Flächenverlust nicht im Wege der Bodenordnung abgemildert werden könnte. Wenn unter solchen Besonderheiten die Restfläche nicht mehr in einem sinnvollem Umfang baulich genutzt werden könnte, stünde dem Einwander ein Übernahmeanspruch für das gesamte Grundstück zu. In derartigen Auswirkungen der Planung läge dann zwar ein enteignungsgleicher Eingriff, der aber auch gerechtfertigt ist, wenn er vom Erfordernis des Wohls der Allgemeinheit getragen ist. Und davon ist angesichts der in Abschnitt II.1 dargelegten Gründe auszugehen.

III.3 Ausbau der Sommer- und Hennebergstraße - Betroffenheiten der Grundstücke Sommerstr. 3 und Hennebergstr. 6

Bei den genannten Straßen sieht der Bebauungsplan einen größeren Querschnitt der Verkehrsflächen vor, der hauptsächlich dem Ziel dient, zusätzlichen Parkraum zu schaffen und die Straßen in ihrer städtebaulichen Gestalt insgesamt aufzuwerten. Die mit Kraftfahrzeugen befahrbare Fläche (mit Breiten in der Sommerstraße von 5,5 m und in der Hennebergstraße mit 4,75 m) erfährt dabei gegenüber den bisher bestehenden Bebauungsplänen keine Ausdehnung. Verbessert werden dabei aufgrund des insgesamt größeren Querschnitts jedoch die Zufahrtsverhältnisse zu den Grundstücken aufgrund der größeren Gesamtbreite des öffentlichen Verkehrsraums und der Tatsache, dass die Fahrflächen selbst von ruhendem Verkehr nicht mehr belastet werden.

Verbesserungen der Parkmöglichkeiten und Zufahrtsmöglichkeiten für die Grundstücke sind im Vorfeld der Planung allgemein als erforderlich angesehen worden. Es scheint dabei allerdings wenig konsequent, wenn die Bemühungen dazu dann auf den Widerspruch der Eigentümer angrenzender Grundstücke stoßen, sobald ein solcher Ausbau nicht ohne flächenmäßigen Eingriff in die angrenzenden Baugrundstücke vorgenommen werden kann. So verhält es sich bei zwei nachstehend aufgeführ-

ten Grundstücken, denen die Vorteile des Ausbaus in vorstehendem Sinne zugute kämen, dazu aber gleichwohl Einwände vorgebracht wurden.

a) Grundstück Sommerstraße 3

Das Grundstück grenzt mit seinen Stirnseiten sowohl an die Sommerstraße (dort auf einer Länge von rd. 42 m) als auch an die Hennebergstraße (dort mit einer Länge von ca. 18,5 m) an. Bei dem geplanten Straßenausbau kommt es bei der Sommerstraße ausgehend von der bisherigen Straßenbegrenzungslinie zu einer Flächeninanspruchnahme von rd. 2 m und in der Hennebergstraße von rd. 3,75 m. Dem hält nun der Grundstückseigentümer entgegen, dass dadurch wichtige Parkflächen seines Grundstückes wegfallen, die er für die Kunden seiner Krafffahrzeugreparaturwerkstätte benötige. Mit dem Wegfall könne der Geschäftsbetrieb so nicht weitergeführt werden. Außerdem müssten die zwei Zufahrten zur Henneberg- und zur Sommerstraße unbedingt erhalten bleiben und weiterhin benötigt werden, ebenso die bisherige Grundstücksabschlussmauer an der Sommerstraße zwecks Grundstückssicherung. Des Weiteren seien Umbauarbeiten einzelner Gebäude sowie der Neubau eines Gebäudes geplant. Er könne sich überdies auch nicht vorstellen, wie im Falle der künftigen Mischgebietsnutzung gegenüber den künftigen Anwohnern hinsichtlich Lärm und Emissionen seines Betriebes eine Konfliktbewältigung vereinbar sei.

Was die Nutzung des Grundstückes hinsichtlich etwaiger Immissionen anbelangt, gilt hier dasselbe, was bereits zuvor unter Abschnitt III.2 ausgeführt wurde. Zudem lässt das Grundstück seinem Zuschnitt nach eine bauliche Entwicklung zu, die es durchaus ermöglichen würde, mit entsprechenden Gebäudestellungen auf benachbarte Grundstücke angemessen Rücksicht zu nehmen. Das gilt im Wesentlichen auch für den heutigen Gebäudebestand.

Der geplante Ausbau der beiden Straßen führt nicht dazu, auf bestehende Grundstückseinfahrten verzichten zu müssen. Diese können insbesondere in der gegenwärtig bestehenden Breite bestehen bleiben.

Einzuräumen bleibt lediglich, dass aufgrund des Flächenbedarfes für den Ausbau der Straßen nicht alle bisherigen Stellplätze auf dem Grundstück erhalten bleiben können. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um faktische und keine rechtlich bedeutsamen Nachteile. Mit dem Wegfall von Stellplätzen wird hauptsächlich die Fläche vor dem Bürogebäude im Südwestbereich des Grundstücks, angrenzend an die Sommerstraße betroffen sein. Soweit diese Fläche gegenwärtig in einer solchen Weise genutzt wird, ist das aber nur unter Benutzung der unmittelbar angrenzenden Gehwegfläche der Sommerstraße möglich. Dazu muss der Gehweg infolge der zwischen Fahrbahn und Gehweg vorhandenen öffentlichen Parkplätze abschnittsweise in Längsrichtung befahren werden. Es besteht straßenrechtlich kein Anspruch, in die-

ser Weise öffentliche Wegflächen zur Überfahrt zu benutzen, auch nicht durch den in der Rechtsprechung anerkannten Anliegergebrauch. Weitere vom Ausbau betroffene Stellplatzflächen im Nordwestbereich des Grundstückes haben zwar nicht denselben Mangel der Anfahrbarkeit, weil diese innerhalb des Grundstücks gegeben ist, doch dort hält sich der Verlust in Grenzen. Wird diese Fläche anstelle der bisherigen Senkrechtaufstellung der Pkw in Schrägaufstellung genutzt, entfallen maximal Abstellmöglichkeiten für vier Pkw. Eine weitere betroffene Abstellfläche angrenzend an die Hennebergstraße ist abweichend von dem gemäß Bebauungsplan festgelegten Vorgarten befestigt worden.

Abschließend sei noch angemerkt, dass die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes im Verhältnis zur Hennebergstraße nur in einer Tiefe von rund 0,75 Meter reduziert wird, da ein Teil der in Anspruch zu nehmenden Fläche bisher als Vorgarten festgesetzt war. Die Tatsache, diese Fläche bisher nicht als Grünfläche angelegt zu haben, kann dem Grundstückseigentümer dabei nicht zum Vorteil gereichen.

b) Grundstück Hennebergstraße 6

Bei diesem Grundstück bedarf es im Bereich der Hennebergstraße eines in der Tiefe gleichen Eingriffs wie bei dem unter a) beschriebenen Grundstück. In den Anregungen wird darauf hingewiesen, dass solches nicht möglich ist, weil

- bereits die Tiefgaragenzufahrt des Gebäudes an der derzeitigen Gehweghinterkante beginnt,
- der Treppenaufgang des Gebäudes im Bereich des geplanten Gehweges liegen würde,
- ein Lichtgraben zur Belichtung der Räume im Untergeschoss als weiteres Hindernis im Wege stünde.

Es ist anzuerkennen, dass jedenfalls die unter dem 1. und 2. Spiegelstrich erwähnten Hindernisse dem geplanten Wegeausbau der Hennebergstraße entgegenstehen. Diese sind, ohne erhebliche bauliche Veränderungen am Gebäude vorzunehmen, auch nicht zu beseitigen. Deshalb wurde in Ziff. 1.7 der Textfestsetzungen festgelegt, dass ein Ausbau der Hennebergstraße in diesem Abschnitt erst erfolgen kann, wenn die baulichen Hindernisse nicht mehr bestehen. Von einem Lichtgraben, der dem Ausbau im Wege stünde, kann hingegen keine Rede sein.

III.4 Grundstücksbetroffenheiten im Baufeld E zwischen Sommerstraße und israelischem Friedhof

Die Eigentümer der im Baufeld E gelegenen Grundstücke verweisen zunächst auf die vorgesehene Begradigung der Sommerstraße, für die nicht unerhebliche Teile ih-

rer Grundstücke in Anspruch genommen werden. Bisher hat die Sommerstraße in dem hier maßgeblichen Abschnitt nach dem Baufluchtenplan von 1929 einen nach Osten verschwenkenden, senkrecht auf die alte Kriegsstraße zugehenden Verlauf. Einen Flächenverlust erleiden sie dadurch aber nicht, weil sie ersatzweise im Süden des Grundstückes mit Verlagerung der alten Kriegsstraße Flächen hinzugewinnen.

Gleichwohl sehen sie sich durch die Planung in mehrfacher Hinsicht benachteiligt, und zwar durch

- a) die festgesetzte Bautiefe für die Bebauung entlang der Sommerstraße von 14 m,
- b) den Abstand zwischen der vorgesehenen Bebauung entlang der Kriegsstraße und dem westlich angrenzenden israelischen Friedhof von 8 m,
- c) die Festlegung eines Sondergebietes, das den bisher auf den Grundstücken vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Kraftfahrzeugtechnik- und Kraftfahrzeughandelsbetriebe) keine fortgesetzte Nutzung ermögliche und überdies im Baufeld E die Einzelhandelsnutzungen Einschränkungen unterworfen werden, während im Baufeld F derartiges mit der Zulassung von jeglichem Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m² nicht vorgesehen sei,
- d) die beabsichtigte Begradigung der Sommerstraße, weil dem Grundstück infolge der verkürzten Front zur Kriegsstraße der Lagevorteil im Sinne einer attraktiven Straßenanbindung geschmälert werde,
- e) die ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen erst ab dem zweiten Obergeschoss;
- f) das Fehlen einer ausgewiesenen Bauzone im Norden des Grundstückes, wie sie der Bebauungsplan bei den Baufeldern F, G, H und I vorsehe.

Diese Unterschiede und Einschränkungen seien weder mit einer geboten Planrechtfertigung noch mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu vereinbaren. Eine Abstandsfläche von 8 m gegenüber dem israelischen Friedhof bedürfe es aus Gründen der Totenruhe nicht. Hier sei es eher von Vorteil, wenn der Friedhof durch Gebäude gegenüber Störungen von außen abgeschottet werde. So habe sich in der Vergangenheit auch der Träger des jüdischen Friedhofes gegenüber den Einwendern geäußert. Immerhin gehe dem Grundstück mit dieser Abstandsfläche 20 – 25 % seiner baulich ausnutzbaren Grundstücksfläche verloren. Zumindest müsse es möglich sein, hinter der Grenzmauer zum jüdischen Friedhof wie bisher eine eingeschossige grenzständige Bebauung verwirklichen zu können. Belange des Friedhofträgers seien dabei in keinem Falle betroffen.

Stellungnahme:

Einzuräumen bleiben die nicht unerheblichen Veränderungen im Zuschnitt der Grundstücke, die mit der Planung verbunden sind. Nur ist nicht zu erkennen, dass dadurch Nachteile entstehen, die aus Gründen der Gleichbehandlung, aus Gründen gerechter Abwägung oder unter gebotener Berücksichtigung des Eigentumsschutzes nach Art. 14 GG vermieden werden müssten.

Soweit die Einwander im Zusammenhang mit ihrer Kritik an der Bautiefe von 14 m für die Bebauung an der Sommerstraße einen Vergleich mit den ebenfalls an die Kriegsstraße angrenzenden Baufeldern F und G herstellen, in denen teilweise zur Hennebergstraße orientierte Bautiefen von 24 Metern zulässig sein werden, ist das auf das Grundstück des Einsprecher nicht übertragbar. Das verbietet sich schon im Hinblick auf die deutlich größeren Flächen in den Baufeldern F und G. In größerer Bautiefe als 14 Meter könnten die Einsprecher ihre Grundstücke unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Bebauung auch nach gegenwärtig zu beachtendem Planrecht (Beurteilung nach § 34 BauGB) nicht ausnutzen. So zumindest in der durch den Bebauungsplan zugelassenen Höhenentwicklung.

Was den Abstand zum israelischen Friedhof anbelangt, folgt die Notwendigkeit bereits aus den Abstandsvorschriften der Landesbauordnung. Ungeachtet dessen gebietet es schon die Wahrung der Würde einer Friedhofsstätte, an deren Grenze nicht mit einem in dieser Höhe dominierenden Gebäude heranzurücken. Gänzlich nutzlos wird die Fläche für die Einsprecher dadurch nicht, da die Zufahrt zur Tiefgarage an dieser Stelle realisiert werden kann und im Bebauungsplan auch dementsprechend vorgesehen ist.

Aus der Tatsache, in bestimmten Bereichen Einzelhandelsbetriebe zuzulassen, die in ihrer Flächengröße von vornherein auf eine gebietsversorgende Funktion beschränkt werden, folgt nicht, an anderer Stelle ebenso verfahren zu müssen. Gebietsversorgende Einrichtungen möglichst konzentriert und an bestimmter, zentral gelegener Stelle vorzusehen, entspricht sachgerechten Überlegungen. Diesbezüglich hat sich die Planung für die Lage an der Hennebergstraße entschieden. Dem liegen keine sachfremden Erwägungen zugrunde.

Die Beschränkung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf die Geschossflächen ab dem zweiten Obergeschoss erfolgt unter den in Ziff. 4 der Begründung dargelegten Gesichtspunkten. Damit will die Planung erreichen, dass die beiden unteren Geschosse in den an die Kriegsstraße angrenzenden Baufeldern im Hinblick auf ihre Lagegunst zur Innenstadt den anderen im Sondergebiet zulässigen Nutzungen offen stehen ohne von Wohnnutzungen durchbrochen zu sein. Zugleich gibt diese Nutzung den künftigen Baublöcken ein eigenes innenstadtbezogenes Gepräge, unterstützend zum straßenbaulichen Charakter der Kriegsstraße insgesamt.

Die übrigen Anregungen zum Wegfall des Lagevorteils entlang der Kriegsstraße und der Ausweisung eines zusätzlichen Baubereiches auf dem Grundstück entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind in ihrem Sinngehalt nur schwer nachvollziehbar. Der Lagevorteil an der alten Kriegsstraße bleibt mit der neuen Anliegerfahrbahn erhalten, selbst wenn mit einer Bebauung an der Kriegsstraße nicht mehr dieselbe Frontbreite wie bisher entstehen kann. Dem geforderten Seitenriegel an der nördlichen Grenze des Baufeldes E steht bereits das Erfordernis entgegen, Abstandsflächen nach der Landesbauordnung gegenüber dem nördlich angrenzenden, nicht vom Geltungsbereich erfassten Grundstück einzuhalten. Das wäre ggf. nur dann anders zu beurteilen, wenn wie bei den anderen von den Einwendern genannten Baufeldern eine geplante Straße anschließen würde, was nicht der Fall ist. In objektiver Würdigung entfällt damit jegliches Argument für eine Vergleichbarkeit mit anderen Baufeldern, die an die Planstraße A angrenzen.

III.5 Gebäudehöhe und geschlossene Bebauung im Baufeld A auf der Westseite der Hennebergstraße

Gegen die dort vorgesehene Wandhöhe der Gebäude von 12 m und der insgesamt geschlossenen Bebauung gibt es von verschiedenen Seiten Einwände. Diese werden vertreten in zahlreichen Schreiben der Anwohner aus den Reihenhauszeilen auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Hennebergstraße sowie vom Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung. Die Argumente lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- a) keine Einbindung bestehender neuer und alter Gebäude
- b) Widerspruch zur behutsamen Umnutzung, wie noch in der Gemeinderatssitzung am 22.11.2005 besonders betont
- c) Abkehr von der Baustruktur, die noch den Ergebnissen des Planerworkshops „Im Lohfeld“ vom Mai 2002 zugrunde lag
- d) Minderung des Lichteinfalls
- e) verringerter Luftaustausch aufgrund der geschlossenen Häuserfront
- f) erhöhte Lärmbelastung infolge der baulichen Verdichtung

zu a - c) (Wandhöhe, Bauweise, Baustrukturen):

Vielfach wird in den Anregungen vorgeschlagen, die Wandhöhe der Bebauung auf der Westseite der Hennebergstraße auf 9 m zu reduzieren. Andere Vorschläge gehen dahin, die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der zweigeschossigen Reihenhausbebauung auf der Ostseite der Hennebergstraße anzugleichen bzw. daran zu orientieren. Dabei soll es ausgehend von der östlichen Seite der Sommerstraße bis zur Hennebergstraße zu einer abgestuften baulichen Entwicklung kommen. Verbunden werden diese Anregungen teilweise zugleich mit dem weiteren Begehren, zur Angleichung des Erscheinungsbildes, wie es auf der Ostseite der Hennebergstraße

mit vorgelagerten unbefestigten Grünflächen vorherrscht, auch die Gebäude auf der Westseite der Hennebergstraße um 4 m zurückzusetzen.

In der Bewertung dieser Einwendungen sollte nicht gänzlich außer Betracht bleiben, dass es nach dem mit dem Rahmenplan Karlsruhe-Südost ursprünglich verfolgten Planungskonzept auch ein durchaus legitimes Ziel städtebaulicher Entwicklung sein könnte, die alten Reihenhausbauwerke in der Lohfeldsiedlung aufzugeben und statt dessen höhere Baustrukturen zu entwickeln, wie sie in den benachbarten Baublocks vorkommen. Das wäre ein Beitrag zur flächenschonenden Nachverdichtung, bei der die Vorzüge eines stadtnahen Wohnens noch weiteren Familien zukommen könnten. Soweit nun aktuell zugunsten des Erhalts der Lohfeldsiedlung davon abgewichen wird, folgt aus dieser Rücksichtnahme nicht zwangsläufig ein städtebauliches Erfordernis, die Neuentwicklung im westlich benachbarten Baufeld A den Bedürfnissen der Reihenhausbauwerke einseitig unterzuordnen.

Zäsuren im Charakter der Nutzungen zwischen West- und Ostseite der Hennebergstraße liegen schon heute vor und bestimmen bzw. prägen die Situation. Dem Betrachter wird dabei deutlich vermittelt, dass die alt gewachsene Reihenaussiedlung ein in sich abgeschlossenes Element darstellt, das in der erlebbaren stadträumlichen Einordnung an der Ostseite der Hennebergstraße seine Begrenzung findet. Daneben war und ist die Lohfeldsiedlung schon eh und je in einen Gesamttraum mit eingebunden gewesen, der auch von der höheren Quartiersbauwerke der näheren Umgebung mit beeinflusst wurde. Dies zwar nicht in derselben Unmittelbarkeit, mit der die neu geplante Bauwerke gegenüber der Lohfeldsiedlung in Erscheinung treten wird, doch der Gesamteindruck erfährt dadurch keine Verfälschung der historisch gewachsenen Strukturen.

zu d) (Lichteinfall):

Der lichte Raum zwischen den Gebäuden auf der West- und Ostseite der Hennebergstraße mit einer Breite von 17,5 Meter genügt für einen ausreichenden Lichteinfall. Zur Erläuterung dessen sei angemerkt:

Vor den Außenwänden der Gebäude müssen zur Gewährleistung des Zutritts von Licht, Luft und Sonne ausreichende Abstandsflächen liegen, die nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich von oberirdischen baulichen Anlagen frei zu halten sind. Das gilt auch für die der Straße zugewandten Außenwände, deren Abstandsflächen allerdings - anders als gegenüber sonstigen Grundstücksgrenzen - im öffentlichen Straßenraum liegen dürfen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 LBO).

Dieser Vorzug gilt für die Bauwerke auf beiden Seiten der Hennebergstraße und zwar unabhängig davon, welchen Abstand die Gebäude zum Straßenrand einhalten. In Anwendung dieser Vorschrift reicht die oben erwähnte Distanz von 17,5 Meter für

die Aufnahme der Abstandsflächen beider Seiten aus, und dies mit einem deutlichen Übermaß, wenn zur Berechnung der Abstandsflächen unter Beachtung von § 5 Abs. 7 Ziffer 1 LBO der höchste Faktor von 0,6 zum Ansatz kommt. Denn daraus resultieren in der Summe Abstandsflächen mit einer Gesamttiefe von lediglich 10,8 Meter.

Kritischer würde sich der Sachverhalt erst bei einem Überdecken der von beiden Seiten einzuhaltenden Abstandsflächen darstellen. Das ist jedoch, wie oben dargestellt, bei weitem nicht der Fall.

In einer solchen Situation, die planungsrechtlich durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gesichert ist, greift bezogen auf die vorliegende Planung auch nicht die Vorschrift des § 5 Abs. 2 LBO, nach der die in den öffentlichen Straßenraum einfallenden Abstandsflächen der jeweiligen Gebäude jeweils nur die Hälfte der Straße einnehmen dürfen. Denn Sinn und Zweck dieser abstrakten Regelung ist es ebenfalls, ein gegenseitiges Überdecken von Abstandsflächen auszuschließen.

Im Vergleich zu anderen Straßenzügen in der Oststadt stellt die hier vorgesehene Höhenentwicklung unter Belichtungsgesichtspunkten auch keineswegs eine Besonderheit dar. Im Gegenteil, selbst bei den mindestens zwölf Meter hohen geschlossenen Bebauungen auf beiden Straßenseiten beträgt der lichte Abstand meist nur zwischen 14 und 16 Metern (z. B. bei der in nächster Nähe zur Siedlung gelegenen Buntestraße).

Einzig bei der Planstraße B im Abschnitt zwischen Gottesauer Straße und Planstraße A käme es bei der Bemessung der Abstandsflächen mit 0,6 der Wandhöhe zur gegenseitigen Überdeckung dieser Flächen im Straßenbereich. Dies begegnet aber auch keinen durchgreifenden Bedenken, da zur Wahrung nachbarlicher Belange auch noch Abstandsflächen mit jeweils 0,4 der Wandhöhe ausreichen.

Zusammenfassend wird aus den vorstehenden Darstellungen deutlich, dass es aus Belichtungsgründen keineswegs notwendig ist, die Wandhöhe auf die von den Einwendern angeregten neun Meter oder gar auf die für eine zweigeschossige Bebauung übliche Höhe zurückzunehmen. Insgesamt anzuknüpfen bleibt hierbei an die ständige Rechtsprechung der oberen Verwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts, die davon ausgeht, dass die Belange einer ausreichenden Belichtung und Belüftung bei Einhaltung der nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstände gewahrt sind.

zu e) (Durchlüftung):

Für die Durchlüftung des Quartiers kommt es vorwiegend auf die Hauptwindrichtung an. Für Karlsruhe vorherrschend ist die Windrichtung aus Südwest. Demzufolge

steht dem die nahezu in derselben Richtung verlaufende, künftig geschlossene Bebauung an der Hennebergstraße nicht als Barriere entgegen.

zu f) (Lärmbelastung)

Die Befürchtungen erhöhter Lärmbelastungen aufgrund der Neubebauung beruhen auf Mutmaßungen, die mit keinen signifikanten Daten zu begründen sind. So jedenfalls im Vergleich mit der Bebauung und Nutzung, die nach bisher örtlich geltendem Planungsrecht realisiert werden könnte. Das künftig zulässige Maß der Bebauung bildet hierfür jedenfalls keinen Anhaltspunkt, der die Annahme erheblicher Verkehrsmengensteigerungen rechtfertigen könnte. Dies um so mehr, als der Reihenhausbau bei der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung immissionschutzrechtlich mehr an Verkehrslärm zugemutet werden könnte, als es später bei der Mischgebietsausweisung der Fall sein wird.

III.6 Baumpflanzungen in der Hennebergstraße

Gemäß der Planzeichnung des offengelegten Bebauungsplanes war vorgesehen, innerhalb des östlichen Parkstreifens in der Hennebergstraße in bestimmten Abständen Bäume zu pflanzen. Dazu war angeregt worden, in gleicher Weise Baumpflanzungen im Bereich des westlichen Längsparkstreifens der Hennebergstraße vorzusehen. Dort hätten allerdings die Bäume gegenüber der Bebauung im Bau-feld A lediglich einen Abstand von 2 m, so dass von einer derartigen Bepflanzung abzusehen war. Bei der näheren Prüfung dieser Anregung hat sich außerdem herausgestellt, dass infolge eines neu verlegten Entwässerungskanales in der Hennebergstraße auch die Bäume im östlichen Längsparkstreifen nicht gepflanzt werden können. Sie sind deshalb nicht mehr Gegenstand des zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurfes.

III.7 Pkw-Stellplätze bei Reihenendhäusern in der Lohfeldsiedlung

Die Einwender tragen vor, dass bei den Reihenendhäusern der Lohfeldsiedlung die Möglichkeit bestehe, auf dem jeweiligen Grundstück Kraftfahrzeuge (Pkw) abstellen zu können. Auch bestünden dafür bereits teilweise befestigte Flächen (Hennebergstraße 31 und 41) und bei zwei neuen kürzlich genehmigten Reihenendhäusern (Hennebergstr. 33 und 37) habe dies die Baurechtsbehörde auch zugelassen. Angeregt wird, die Zulässigkeit dafür im Bebauungsplan zu regeln.

Dazu gilt es anzumerken:

Der offengelegene und insoweit unverändert zum Satzungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf beinhaltet ausschließlich Baubereiche für die Reihenhäuser und sieht im seitlichen Abstand der Reihenendhäuser zu den Grundstücksgrenzen

keine mit einem Kfz-Stellplatz überbaubaren Flächen vor. Überlegungen, solche auszuweisen, hatten sich schon deshalb nicht aufgedrängt, weil bis auf wenige Ausnahmen, die oben erwähnt wurden, die Breite der Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen in der Lohfeldsiedlung gar nicht ausreicht, Stellplätze unterzubringen. Prinzipiell sollten die schmalen Reihenhausgrundstücke auch nicht mit Stellplätzen, ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen belastet werden. Denn das entspricht nicht dem Charakter der betont mit Grünflächen geprägten Siedlung. Deshalb sieht der Bebauungsplanentwurf in Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen auch nicht vor, dass Nebenanlagen auf den Flächen außerhalb der Baubereiche zugelassen werden können, sofern der Bebauungsplan dies nicht explizit vorsieht. An dieser allgemeinen Regelung festzuhalten, erscheint sachgerecht.

Das Reihenendhaus 41 wird künftig nicht mehr existieren, weil es der Planstraße A zu weichen hat. Die anderen genannten Beispiele mit den Hausnummer 33 und 37 fallen insofern aus dem Rahmen, weil diese Reihenhäuser erst neu errichtet werden. So stellt sich die Frage nur für das Reihenendhaus Hennebergstraße 31. Derzeit ragt die befestigte Fläche, die zum Abstellen eines Pkw genutzt werden kann, in den Vorgartenbereich. Letzterer ist in jedem Fall von einer Stellplatznutzung freizuhalten. Im übrigen werden bei diesem Grundstück keine durchgreifenden Bedenken gesehen, im Seitenstreifen des Grundstücks für einen Stellplatz eine Befreiung zu erteilen. Das ist als Einzelfall vertretbar, weil bei dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück entsprechend der erwähnten Baugenehmigung ein Stellplatz entstehen wird. Mithin dürfte dort im gegenseitigen nachbarschaftlichen Austauschverhältnis kein Konflikt entstehen.

III.8 Zaunhöhen bei den Reihenhausgrundstücken

Dazu regen die Eigentümer eines Reihenhausgrundstückes an, die Zaunhöhe sollte generell auf 2 m angehoben werden. Die jetzige Höhe von 80 cm sei nicht mehr akzeptabel. Im rückwärtigen Bereich diene dies dem Sichtschutz und außerdem könne damit vermieden werden, dass die Grundstücke als Hundetoilette und zum Wegwerfen von Abfällen und dergleichen benutzt werden.

Stellungnahme:

Höhen von 80 cm schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Geregelt werden nach Ziff. 2.3.2 der Textfestsetzungen überhaupt nur die Höhe für die seitlichen Einfriedigungen der Hausgärten im rückwärtigen Bereich und entlang der Gottesauer Straße und Planstraße A. Dabei wird dem Sichtschutz durchaus Rechnung getragen, denn in Fällen, in dem dafür ein berechtigtes Bedürfnis zu erkennen ist, lässt der Bebauungsplan Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zu.

III.9 Rückwärtige Erweiterung der Reihenhäuser im Baufeld B

Die Eigentümer eines Reihenhausgrundstückes legen dar, der Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung hätte sich zum Ziel gesetzt, die rückwärtigen Gebäudeteile dieser Reihenhäuser von den Eigentümern so sanieren zu lassen, wie diese es wünschen. Mit den Vorgaben, die dazu der Bebauungsplan beinhaltet, werde die Sanierung erschwert und größere Kosten aufgeladen.

Stellungnahme:

Die Einwender legen nicht dar, aus welchen Gründen bzw. aufgrund welcher Regelung des Bebauungsplanes diese Kritik ihre Rechtfertigung finden könnte. Die rückwärtige Erweiterung der Reihenhäuser der Beliebigkeit jedes Einzelnen zu überlassen, ist kein Ansatz für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das gilt insbesondere in der Situation der hier gegebenen Reihenhausgrundstücke, bei denen es aufgrund der geringen Grundstücksbreite in erhöhtem Maße gegenseitiger Rücksichtnahme bedarf. Deshalb besteht schon die Notwendigkeit, mit einem Mindestmaß an Regelungen für rückwärtige Erweiterungen Konflikte möglichst von vornherein zu vermeiden. Nichts anderes beinhalten die Textfestsetzungen. Dabei orientieren sich diese an den Gestaltungsvorstellungen des Vereins zur Erhaltung der Lohfeldsiedlung, dem nach Kenntnis der Stadtplanung alle Grundstückseigentümer zuvor zugestimmt hatten.

III.10 Bestehender Geschosswohnungsbau Wolfartsweierer Str. 16 bis 24 und Kriegsstr. 2 bis 20

Eine Vielzahl der Bewohner dieser Gebäudezeilen haben sich in einer Unterschriftenaktion (mit 77 Unterschriften) dagegen ausgesprochen, dass die bestehenden Wohngebäude einer Neubebauung weichen sollen, wenngleich auch damit wieder Wohnnutzungen ermöglicht werden (im Baufeld D mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, im Baufeld E ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit von Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss). Soweit die Einsprecher die Planung dahin gehend begriffen haben, dass ihre Häuser einem Kriegsstraßenbau weichen müssten, befinden sie sich im Irrtum. Vielmehr weicht die alte Fahrbahn der Kriegsstraße der geplanten Neubebauung. Wie in anderen Bereichen mit einer städtebaulichen Neuordnung gilt es auch in den Baufeldern D und I eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die zu einer verbesserten Grundstücksausnutzung führt und damit den Bedürfnissen der Bevölkerung nach mehr Wohnraum Rechnung trägt.

Die Neubebauung ist in diesen Bereichen Zug um Zug vorgesehen, so dass die Mieter jeweils in neu errichtete Wohnungen einziehen können, bevor es zum Abriss des

jeweiligen alten Wohngebäudes kommen wird. So jedenfalls das Konzept der Gesellschaften, in deren Eigentum die Wohngebäude stehen.

IV. Schlussbemerkung

Weiterer Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf es nicht mehr. Das gilt auch hinsichtlich der Planentwurfsänderungen, die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes vorgenommen wurden.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (einschließlich der Anlagen hierzu) sowie der Begründung und der Hinweise zum Bebauungsplan. Diese Unterlagen sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt (der zeichnerische Teil als unmaßstäblich verkleinerter Abdruck).

B) Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Die Anregungen zum ausgelegenen Bebauungsplan Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit ihnen nach Maßgabe der Ausführungen in Abschnitt A dieser Vorlage und in Anlage 1 zu dieser Vorlage nicht entsprochen werden konnte.
2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Kriegs-, Sommer-, Gottesauer und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)“

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Kriegs-, Sommer-, Gottesauer und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 10.01.2005 in der Fassung vom 20.04.2006. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 20.04.2006. beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).