

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>53. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>24.09.2013 2013/0002 2</b>
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Waldstadt/Waldlage Teil 1 - Änderung", Karlsruhe-Waldstadt: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	24.09.2013	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit:		

## I. Anlass der Planung und allgemeiner Planinhalt

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil der Waldstadt. Bereits am 25.03.2004 hatte der Planungsausschuss beschlossen, die beiden Bebauungspläne 306 und 333 in der Waldstadt zu ändern und hierfür einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Waldstadt Waldlage Teil 1 und Waldstadt Waldlage Teil 2 b - Änderung“ gefasst. Dieser Änderungsbebauungsplan mit räumlich unterschiedlichen Geltungsbereichen bezieht sich hinsichtlich des Teils 1 auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan 306 und hinsichtlich des Teils 2 b auf den Bebauungsplan 333. Für einen Teilbereich, der im südlichen Teil des Bebauungsplan-gebiets liegt und dem o. g. Teil 1 entspricht, soll nun das Bebauungsplanverfahren weiter vorangetrieben werden.

Ziel der Planung ist es, den Gebietscharakter in diesem Teil der Waldstadt zu wahren und eine städtebaulich unverträgliche Nachverdichtung zu verhindern. Wegen Bauanträgen, die diesem Plangedanken zuwiderlaufen, hatte der Gemeinderat am 20.11.2012 auch eine Veränderungssperre für diesen Teilbereich der Waldstadt erlassen. Das bisher gültige Planrecht aus dem Jahre 1964 hatte zum Ziel, auf großzügig zugeschnittenen Grundstücken den Bau von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Innerhalb der großzügig bemessenen Baufelder sollte die „Waldstadtvilla“ nach dem Wunsch der Bauherren platziert werden können. Dem preisgekrönten Entwurf eines Architekturwettbewerbes folgend sollte sich eine lockere Einzelhausbebauung entwickeln. Leider greift mittlerweile der Wunsch, die Grundstücke möglichst weitgehend auszunutzen, immer mehr Raum. Dies soll begrenzt, den Grundstückseigentümern aber nach wie vor die Möglichkeit belassen werden, individuelle Einzelhäuser dort zu errichten.

Mit der nun vorliegenden Planung werden die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes weitgehend beibehalten und die bisherigen Grundzüge der Planung aufrechterhalten. So wird die Nutzungsart des Gebietes nach wie vor als reines Wohngebiet festgesetzt mit der Abweichung, dass dort künftig aber die nach § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleineren Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sein sollen.

Allerdings soll zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die bisher zulässige Bautiefe reduziert werden (Näheres hierzu unter II. der Vorlage). Daneben sollen die Vorgaben des Bebauungsplanes zur Ausnutzbarkeit des Grundstücks nur so viel regeln, als es erforderlich erscheint, den Gebietscharakter dauerhaft zu sichern und unerwünschte Nachverdichtungen zu vermeiden. Dies soll im Wesentlichen dadurch geschehen, dass Festsetzungen zur Wand- und Gebäudehöhe aufgenommen und die Zahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße begrenzt werden.

Auf die sonst in einem Bebauungsplan übliche Festsetzung von GRZ oder GFZ wurde in diesem Plangebiet verzichtet, weil die Grundstücksgrößen z. T. stark variieren und gerade bei großen Grundstücken das planerische Ziel der Wahrung des Gebietscharakters und der Begrenzung der Nachverdichtung über allgemein gültige Begrenzungen nur unzureichend hätte erreicht werden können. Vordringliches Ziel war es hier, den Typus einer seit den 50er Jahren entstandenen Bebauung in seiner Eigenart und in seinem Bestand zu sichern und in städtebaulich verträglichem Maße zu entwickeln.

Das Plangebiet ist mit Verkehrslärm ausgehend von der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße belastet. So werden nach einer gutachterlichen Berechnung durch das Ingenieurbüro Kurz und Fischer in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet sowohl tags (50 dB(A)) als auch nachts (40 dB(A)) deutlich überschritten. Die höchsten errechneten Beurteilungspegel treten im Norden des Plangebie-

tes entlang der Theodor-Heuss-Allee mit bis zu 62 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts auf. Hier - wie auch an einigen Baufenstern entlang der Breslauer Straße - werden auch die hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Werte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 stellen keine zwingende Vorgabe für die Bauleitplanung dar, sie können und sollen jedoch im Interesse einer sachgerechten und angemessenen Planung als sachverständige Grundlage dienen. Auch die Immissionswerte der 16. BImSchV gelten für die Bauleitplanung nicht unmittelbar, sondern beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Dies hindert jedoch nicht, sie gleichwohl wie die DIN 18005 orientierend heranzuziehen.

Zur näheren Betrachtung eventuell möglicher aktiver Schallschutzmaßnahmen hat das Ingenieurbüro zwei Varianten untersucht, nämlich zum einen eine Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße und zum anderen etwas von der Theodor-Heuss-Allee abgerückt entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Anlieger.

Um die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet bei allen Wohngebäuden einzuhalten und auch die Außenwohnbereiche der Häuser entsprechend zu schützen, würde nach Berechnungen des Gutachters selbst eine 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der Theodor-Heuss-Allee und der Breslauer Straße nicht ausreichen. Gleichwohl würde eine solche Maßnahme die Aufenthaltsqualität in den Garten- und Terrassenbereichen verbessern, und der Orientierungswert der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (tags 55 dB(A)) könnte entlang der Theodor-Heuss-Allee eingehalten werden. In der Breslauer Straße hingegen würde selbst der Bau einer solchen Lärmschutzwand wegen der häufigen Durchbrechungen (Grundstückszufahrten, Straßeneinmündungen ...) der Wand und den geringen Abständen der Häuser zur Straße eine Einhaltung dieses Wertes an allen dort gelegenen Wohngebäuden nicht gewährleisten können. Die nachteiligen Wirkungen einer Lärmschutzwand auf das Ortsbild dürften sich dort vor diesem Hintergrund nicht rechtfertigen lassen.

Im Einwirkungsbereich entlang der Theodor-Heuss-Allee würde nach gutachterlicher Beurteilung der Bau einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Straßenanlieger ein nur wenig ungünstigeres Ergebnis bezüglich der Schallimmissionsminderung gegenüber der o. g. Variante ergeben. In beiden Fällen, also sowohl beim Bau einer Lärmschutzwand unmittelbar im Straßenbereich als auch entlang der Grundstücksgrenzen, käme es zwar zur Verringerung der Lärmbelastung im gesamten Plangebiet, gleichwohl liegen aber die berechneten Schallimmissionspegel noch oberhalb des Orientierungswertes für ein reines Wohngebiet, so dass ein gebietsadäquater Schutz der Außenwohnbereiche nicht vollständig erreicht würde. Hierzu wäre eine Lärmschutzwand von etwa 5 m Höhe erforderlich.

Der Bau einer Lärmschutzwand entlang der Theodor-Heuss-Allee gleich welcher Höhe wird von der Stadtplanung jedoch kritisch gesehen, weil dies nachteilige Wirkungen auf das Ortsbild hätte und hierfür in bestehende Grünbestände eingegriffen werden müsste. Denn sowohl zwischen Geh- und Radweg als auch zwischen Radweg und Straße befinden sich in den Grünstreifen große Bäume. Zusätzlich zu diesem Eingriff würde eine Lärmschutzwand an dieser Stelle den hainartigen Charakter zerstören und zwei getrennte Räume schaffen. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wäre daher allenfalls denkbar, die Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenzen zu errichten, weil diese dann durch den davorstehenden Bewuchs optisch gut eingebunden wäre. Außerdem wurden von etlichen Anrainern der Theodor-Heuss-Allee im Plangebiet bereits bis heute 2,50 m bis 3 m hohe Mauern entlang der Grundstücksgrenze errichtet, obwohl der bislang gültige Bebauungsplan keine diesbezügliche Festsetzung enthielt.

Der Planentwurf sieht deshalb vor, auf den Grundstücken entlang der Theodor-Heuss-Allee den Bau einer bis zu 3 m hohen Mauer zuzulassen. Die dortigen Grundstückseigentümer, die auch am stärksten von den Lärmimmissionen betroffen sind, erhalten dadurch die Möglichkeit, den Lärmschutz für Ihre Außenwohnbereiche zu verbessern und außerdem zu einer Reduzierung der Lärmbelastung im weiteren Plangebiet beizutragen. Von einer verpflichtenden Festsetzung zur Errichtung dieser Mauern wurde abgesehen, weil die Lärmbelastung auf den dahinter liegenden Grundstücken, also etwa östlich der Allensteiner Straße und ihrer gedachten Verlängerung nach Norden, deutlich geringer ist und die ermittelten Immissionswerte von 45 bis 55 dB(A) tags und 35 bis 45 dB(A) nachts die Werte der 16. BImSchV unterschreiten. Hinzu tritt, dass das Plangebiet bereits seit Jahrzehnten bebaut ist und die Planung im Wesentlichen das Ziel verfolgt, den Gebietscharakter zu sichern.

Ergänzend wird durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden in den Bereichen des Plangebiets, in denen die Werte der 16. BImSchV überschritten werden, gesichert, dass bei Neuerrichtung und Änderung von Wohngebäuden die Innenschallpegel insbesondere von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer ...) auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Auf die Festsetzungen (Ziff. 11), die Begründung (Ziff. 4.9) sowie den Lärmschutzplan (S. 7 der Festsetzungen) mit der Darstellung der hiervon betroffenen Fläche (schraffierte Fläche) wird verwiesen. Über diese Festsetzung hinaus wurde in die Begründung zusätzlich die Empfehlung aufgenommen, dass auch in den Bereichen des Plangebiets, in denen lediglich die Richtwerte der DIN 18005 überschritten werden (grün unterlegte Fläche), auch passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden sollen (siehe ebenfalls Begründung Ziffer 4.9 und Lärmschutzplan).

Zum Thema Lärmschutz sei abschließend noch erwähnt, dass die Geräuscheinwirkungen durch Sportlärm, ausgehend vom Sportaußengelände der Ernst-Reuter-Schule, ebenfalls gutachterlich beurteilt wurden. Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Nebeneinander von Wohn- und Sportnutzung verträglich sei und keine Einschränkung der vorhandenen Sportanlagen oder entsprechende Schutzmaßnahmen nach sich zieht.

Da der vorliegende Bebauungsplan den bereits vorhandenen Bebauungsplan nur geringfügig ändert oder ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren, kann das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und von einer Umweltprüfung gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

## **II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Plans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgeranhörung am 27.02.2013 im Gemeindehaus St. Hedwig in der Königsberger Straße durchgeführt. Sie diente dabei gerade auch dem Zweck, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung und ihrer voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. Insgesamt fand die Planung mit den von ihr verfolgten Zielen positive Resonanz. Im Nachgang zu dieser Veranstaltung gingen dann jedoch noch zahlreiche kritische schriftliche Äußerungen ein, die im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung betrafen.

Mehrere Grundstückseigentümer wenden sich gegen die Reduzierung der Bautiefe auf ihren Grundstücken und sehen hierin einen Nachteil in der Grundstücksausnutzung und eine Wertminderung. Mit dem vorliegenden Planentwurf soll die Bautiefe verringert und hierzu die hintere Baugrenze um ca. 5 m zurückgesetzt werden. In der Regel betragen die Bautiefen dann ca. 25 m. In wenigen Ausnahmefällen wird hiervon abgewichen, wenn z. B. Zuschnitt oder Größe des Baugrundstücks bereits heute eine geringere Bautiefe vorsehen oder Bestandsbauten eine einheitliche städtebaulich erwünschte Bautiefe nahelegen. Dort wo die Bestandsbebauung die neu festgelegte hintere Baugrenze überschreitet, gilt zum einen Be-

standsschutz und zum anderen kann nach den Festsetzungen ausnahmsweise die hintere Baugrenze im bisher genehmigten Maße weiterhin überschritten werden.

Die Begrenzung der Bautiefe auf dieses geschilderte Maß gehört zusammen mit weiteren Festsetzungen (Festlegung von Wand-, Gebäudehöhe und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten) zu einem Maßnahmenbündel, das das Ziel erreichen soll, den bisherigen Gebietscharakter vor unerwünschten Veränderungen, insbesondere erheblichen Nachverdichtungen, zu schützen und diesen zu erhalten. Während diese Zielsetzung von den Bewohnern des Gebietes grundsätzlich auch gewünscht und mitgetragen wird, sind einigen Grundstückseigentümern sowohl die Regelungen zur Bautiefe als auch zur Wand- und Gebäudehöhe zu weitgehend. Vereinzelt wird sogar der Wunsch vorgetragen, im gesamten Gebiet eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Diese ist jedoch sowohl nach dem bisher gültigen Bebauungsplan als auch nach dem vorliegenden Planentwurf nur auf einer Bautiefe von 10 m ab der vorderen Baugrenze zulässig. Die Stadtplanung hält die Festsetzungen insgesamt für erforderlich, um die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu sichern. Dies gilt gerade auch für die Reduzierung der Bautiefe, weil sehr große Baubereiche und eine häufig in jüngerer Zeit angestrebte maximale Ausnutzung zu einer baulichen Dichte führen, die dem ursprünglichen Planungskonzept aus den 1960er Jahren zuwiderlaufen. Die nun vorgesehenen Festsetzungen erlauben eine behutsame Nachverdichtung, weil die ausgewiesenen Baubereiche noch immer ausreichend groß bemessen sind, regulieren aber die Gebäude in der Fläche und Höhe auf ein verträgliches Maß.

Im Übrigen wird auf die beigefügte Synopse verwiesen, in der die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen den Antworten der Stadtplanung gegenüber gestellt sind (Anlage 1).

Auch seitens der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen. So hat die untere Forstbehörde den geringen Abstand der Bebauung vom Wald beanstandet und die Orientierung am Mindestabstand von 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO angeregt. Die untere Forstbehörde verkennt dabei, dass nach der Neufassung der LBO von 2010 der 30-m-Abstand zwischen Gebäuden und Wald nicht gilt, soweit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans geringere Abstände zulässig sind, was nach den Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans bereits der Fall ist. Eine Aufweitung des Abstandes zwischen Gebäude und Wald auf 30 m würde zu teilweise drastischen Verkleinerungen der Baufenster führen. Ein derartiger Eingriff in das Eigentum ist nicht zu rechtfertigen und aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit der Bestandsbebauung auch nicht erforderlich. Durch die nun vorgesehene Reduzierung der hinteren Baugrenze kommt es gegenüber dem bislang gültigen Planungsrecht zu einem weiteren Abrücken künftiger Baukörper vom Wald. Um den Belangen des Brandschutzes gerecht zu werden, hält die Branddirektion es für ausreichend, in einem 30-m-Abstand vom Wald keine Feuerstätten für Festbrennstoffe zu errichten und zu betreiben. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Darüber hinaus wurden keine Einwände vorgetragen, die ein weiteres Abrücken der Bebauung vom Wald erfordern würden.

Bezüglich der Bepflanzung der Grundstücke hatte der BUND vorgeschlagen, heimische Gewächse zu bevorzugen und auf die Artenliste der LfU verwiesen. Diese Auflistung der „gebietsheimischen Gehölze in den Gemeinden Baden-Württembergs“ enthält im Hinblick auf das Plangebiet - hier als naturräumliche Region 223 (Hardtebenen) bezeichnet - eine Vielzahl von Gehölzen. Im Plangebiet sind trockene bis mäßig trockene basenarme Böden vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind einige Arten der Auflistung nicht geeignet. Aufgrund der Anregung des BUND wurden durch das Gartenbauamt nunmehr solche Arten ausgewählt, deren Anpflanzung empfohlen werden kann. Die entsprechende Empfehlung wurde unter Ziff. 12 der Hinweise (Anpflanzung von Gehölzen) aufgenommen.

Des Weiteren wurde der Anregung des BUND Rechnung getragen, dass der Bau von Tiefgaragen nicht dazu führen sollte, dass geschützte Bäume beseitigt werden müssten. Aus diesem Grund wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass bei der Anordnung von Tiefgaragen auf geschützte Bäume Rücksicht genommen werden sollte.

Im Übrigen ist noch anzumerken, dass die im Weiteren vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange im vorliegenden Planentwurf bereits Berücksichtigung gefunden haben.

### **III. Schlussbemerkung**

Nach dem Stand des Verfahrens kann das Bebauungsplanverfahren nunmehr mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fortgesetzt werden. Hierzu wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

- a) Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstadt/Waldlage Teil 1 - Änderung“, Karlsruhe-Waldstadt wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 fortgesetzt.
- b) Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 14.02.2013 in der Fassung vom 23.08.2013 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. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
13. September 2013