

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	58. Plenarsitzung Gemeinderat	
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	18.02.2014 2014/0369 3
		Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)", Karlsruhe-Grünwinkel: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)			

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.02.2014	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seiten 8 und 9).

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:		Kontenart:			
Ergänzende Erläuterungen:					
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. Allgemeines zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Das Plangebiet liegt in der Hardecksiedlung im Stadtteil Grünwinkel. Dort befinden sich zwischen Haselweg und Siedlerstraße ein im Jahre 1943 errichteter sogenannter Tiefbunker, der bis vor kurzem noch als Zivilschutzeinrichtung vorgehalten wurde, sowie unmittelbar daneben eine Freifläche, die als Bolzplatz genutzt wird. Der Bunker ist zweigeschossig und weist eine Länge von ca. 50 m bzw. eine Breite von ca. 25 m auf und ragt ca. 3 m über Geländehöhe an.

Nach Aufgabe der Zivilschutznutzung wurde der Bunker vom Vorhabenträger erworben. Die geplante Errichtung von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern auf der Decke der Bunkeranlage ist auf der Grundlage des gegenwärtig gültigen Planungsrechts nicht möglich. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist das Bunkergrundstück nach Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" derzeit als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Für die zukünftige Bebauung soll nunmehr Planrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden, in den nicht nur das Bunkergrundstück, sondern auch die südöstlich gelegene Fläche einbezogen werden soll, die gegenwärtig als Bolzplatz genutzt wird, was auch nach der Überplanung des Bunkergrundstücks im bisherigen Umfang möglich bleiben soll. Aus diesem Grunde wurde diese Fläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Bolzplatznutzung ausgewiesen und die hierfür erforderlichen Ballfangzäune in die zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

Ein Nebeneinander dieser beiden Nutzungen ist nicht konfliktfrei, da die von der Nutzung des Bolzplatzes ausgehenden Lärmimmissionen Werte erreichen können, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete überschreiten. Ein hierzu gefertigtes Schallgutachten des Büros Köhler und Leutwein vom Februar 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass an der zum Bolzplatz ausgerichteten Außenfassade der Doppelhäuser die mit den Orientierungswerten in ihrer Höhe vergleichbaren Lärmimmissionsrichtwerte der 18. BImSchV/Freizeitlärmrichtlinie um 0,7 dB(A) (im 1. OG) bzw. 2,1 dB(A) (im 2. OG) überschritten werden. Da das Gartenbauamt bereits heute schon die Nutzung des Bolzplatzes auf die Zeiten von werktags bis 20:00 Uhr begrenzt hat, liegen diese erhöhten Werte aber alle außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten und sind in ihrer Höhe durchaus als zumutbar anzusehen. Insgesamt wird aber davon auszugehen sein, dass die Wohnnutzung Beeinträchtigungen durch die Bolzplatznutzung hinzunehmen haben wird.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz (Haselweg/Siedlerstraße) mit Anbindung an die Pulverhausstraße und das übergeordnete Straßennetz.

II. Zum Verfahren

Bei der hier vorgesehenen Planung zur künftigen baulichen Entwicklung handelt es sich unter Berücksichtigung der Lage und Größe (rund 0,4 ha) des Planbereichs um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB. Dies ermöglicht die Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes in Anwendung der vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Ergänzend ist noch anzumerken, dass durch die schon bestehende sehr großflächige Bunkerbebauung mit dem künftigen Vorhaben keine weitergehenden Eingriffe von erheblicher Bedeutung in Natur und Landschaft und auch keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen mehr zu erwarten sind. Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichts sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB.

Im Rahmen der nach § 13 a BauGB vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung, die nach öffentlicher Bekanntmachung am 31.08.2012 durch Auslegung der Planunterlagen vom 03.09.2012 bis 21.09.2012 erfolgte, waren bereits verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Auch seitens der ebenfalls beteiligten Träger öffentlicher Belange waren Anregungen vorgetragen worden. So wandten sich einige Anwohner und auch die Siedlergemeinschaft Hardeck gegen die aus ihrer Sicht zu massive Bebauung mit vier Wohneinheiten, das daraus resultierende Verkehrsaufkommen und die Zahl der ausgewiesenen Stellplätze. Des Weiteren forderten die Anwohner mit den Bunkeraufbauten die vordere Straßenflucht aufzunehmen und befürchteten wegen der Gauben und der hervortretenden Balkone unerwünschte Einblicke in ihre Grundstücke. Mit diesen Einwendungen wie auch mit den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in diesem Verfahrensstadium konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erläuterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 1428 für den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss am 18.06.2013 befassen.

Diese Bedenken wurden von den Anwohnern im weiteren Verfahren erneut vorgetragen, was im Folgenden noch näher dargelegt wird.

III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 18.06.2013 gefassten Einleitungs- und Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 19.07. bis einschließlich 23.08.2013 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen dabei keine Anregungen oder Einwände ein, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre. Etliche Anwohner allerdings wenden sich jedoch wie schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gegen die Planung, weil sie den geplanten Bau der beiden Doppelhaushälften auf dem Bunkergebäude für zu massiv, die Anzahl der Gebäude und die Gebäudehöhe als zu hoch und die Nutzung insgesamt als beeinträchtigend und dem Gebiet unangepasst empfinden. Außerdem würden sich durch die Planung die Parkplatzsituation, das Verkehrsaufkommen und die Lärmsituation im Gebiet nachteilig verändern. Hierzu im Einzelnen:

1. Grundstücksausnutzung

Einige Anwohner und auch die Siedlergemeinschaft Hardeck halten die geplante Bebauung für zu massiv, wodurch das Siedlungsbild beeinträchtigt würde. Sie fürchten, dass die Planung als Maßstab für die künftige Bebauung des Gebiets insgesamt dienen könnte und verweisen auf die Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für das Maß der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück.

Die geplante Errichtung der Doppelhäuser auf dem Bunkergebäude dürfte wohl insbesondere deshalb als massiv empfunden werden, weil das schon vorhandene Bunkergebäude bereits 3 m aus dem Boden ragt. Die Doppelhäuser an sich haben die für heutige Wohnverhältnisse üblichen Maße. Sie überschreiten zwar mit einer GRZ von 0,26 (mit Balkonen 0,29) in ihrem Maß der baulichen Nutzung die nach der Baunutzungsverordnung für ein Kleinsiedlungsgebiet vorgesehene GRZ von 0,2, unterschreiten aber die in der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgesehene GRZ von 0,4 und auch die GFZ von 1,2 deutlich. Lediglich wegen des im zweiten Weltkrieg errichteten Bunkers, dessen Beseitigung weder angemessen noch wirtschaftlich vertretbar ist, werden mit dem Gesamtgebäude die Grenzen der Baunutzungsverordnung auch für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Nach § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können diese Obergrenzen aber aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, durch die sicher-

gestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die umliegenden Freiflächen und die ausreichenden Abstandsflächen zu den umliegenden Gebäuden bleiben gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es durch die Planung zu lediglich geringfügigen Veränderungen kommt, denn das bestehende Bunkergebäude dient als Sockel für die Wohnbebauung und nur Wege und Stellplatzbefestigungen werden zusätzlich erforderlich. Dem gegenüber steht ein städtebauliches Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum und der Weiternutzung des Bunkers in diesem ohnehin von Wohnnutzungen geprägten Gebiet.

Die Planung orientiert sich somit durchaus an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung, berücksichtigt dabei jedoch die Besonderheit der oben geschilderten baulichen Gegebenheiten. Die Festsetzung einer GRZ und GFZ im Vorhaben- und Erschließungsplan ist aber weder aus städtebaulichen noch aus rechtlichen Gründen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB) erforderlich. Bei der Realisierung der Planung ist der Vorhabenträger ohnehin an die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebunden.

Nicht nur zum Maß, sondern auch zur Art der baulichen Nutzung ist grundsätzlich anzumerken, dass das Grundstück mit seiner Bunkerbebauung bereits in der Vergangenheit nicht der sonstigen Bebauung in einem Kleinsiedlungsgebiet entsprochen hat. § 2 BauNVO sieht nämlich in einem Kleinsiedlungsgebiet insbesondere die Zulässigkeiten von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden, landwirtschaftliche und gartenbaubetriebliche Nutzungen sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe vor. Diesem Nutzungsspektrum hat der im Krieg errichtete Bunker auch in seiner späteren Funktion als Zivilschutzbunker nicht entsprechen können. Er dürfte bei der Bebauungsplanaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsartfestsetzung" wohl in der Annahme aufgenommen worden sein, dass nach einer Beseitigung des Bunkers eine der Umgebung entsprechende Nutzung ermöglicht werden sollte. Eine solche Beseitigung des Bunkers ist aber wirtschaftlich nicht darstellbar und insofern auch nicht zu erwarten. Das Grundstück wird sich, da es vom Bunkergebäude dominiert wird, nicht entsprechend dem Gebietscharakter entwickeln können und immer eine Sondersituation darstellen. Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen einer ressourcenschonenden Innenentwicklung dennoch eine Folgenutzung auf dem Bunkergrundstück ermöglicht werden. Eine prägende Wirkung auf die umliegende Bebauung wird das Bunkergebäude aufgrund seiner Sonderstellung wie schon in der Vergangenheit so auch künftig nicht haben. Die Befürchtung von Anwohnern, dass es mit der Planung zu einer Veränderung der Nutzungen und der Bebauung im übrigen Gebiet kommen könnte und hierdurch gar der Gebietscharakter verändert und ein Gebietserhaltungsanspruch der dortigen Grundstückseigentümer beeinträchtigt wäre, ist bei dieser besonderen Konstellation nicht gegeben.

Die städtebauliche Sondersituation führt auch weder zu einer wie von einem Anwohner vorgetragenen Benachteiligung der übrigen Grundstückseigentümer, deren Grundstücksnutzung ja unverändert bleibt, noch zu einer Bevorteilung des Vorhabenträgers im Plangebiet. Die Planung ermöglicht lediglich unter Berücksichtigung der besonderen Gegebenheiten die weitere städtebauliche Entwicklung und die gewünschte Ausweitung der Wohnnutzung. Darüber hinaus sind - wie im Weiteren noch dargelegt wird - mit der Planung keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke zu erwarten, da lediglich nicht störende Nutzungen auf dem Bunkergrundstück

zugelassen werden sollen. Dem Ziel der Vermeidung eines Nebeneinanders unverträglicher Nutzungen, insbesondere was schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG betrifft, wird hierdurch Rechnung getragen.

2. Gebäudehöhe, Bauflucht, Dachform, Gebäudeausformung

Einige Anwohner wenden sich dagegen, dass die Häuser auf dem Bunkergebäude nicht die bestehende Bauflucht aufnehmen, sondern von der Straße und der Bunkervorderkante abgerückt werden sollen. Dies führe zu einem gestalterischen Bruch in einer ansonsten einheitlichen Umgebung und beeinträchtige obendrein die umliegenden Grundstücksnutzer in ihrer Privatsphäre. Letzteres würde verstärkt durch die Höhe der Gebäude, die großen Gauben und die Balkone an der Südostfassade.

Durch das Abrücken der Doppelhäuser von der Vorderkante des Bunkergebäudes soll nach Ansicht der Stadtplanung der massive Eindruck des Gesamtbaukörpers gemindert werden, da hierbei eine Staffelung entsteht, die der optischen Integration der Doppelhäuser in den Bestand dient und gleichzeitig eine Erschließung der Neubauten auf der Decke des Bunkers ermöglicht. Trotz dieses Abrückens von der Bauflucht um ca. 5 m ergibt sich wegen ausreichender Abstände zur Bebauung in der Umgebung keine Situation, die eine unzumutbare Einsichtnahme auf die Nachbargrundstücke oder eine Verletzung der Privatsphäre zur Folge hätte bzw. das Gebot der Rücksichtnahme verletzen würde. Ein Verzicht auf Balkone und Gauben würde die Möglichkeit einer Einsichtnahme zwar verringern, zwingende städtebauliche oder rechtliche Gründe für einen solchen Verzicht werden hierfür jedoch nicht gesehen.

Die von den Anwohnern angesprochene Verschattung der umliegenden Grundstücke durch die Neuplanung überschreitet das Maß der Zumutbarkeit ebenfalls nicht. Eine Belüftung und Belichtung der umliegenden Gebäude bleibt in ausreichendem Maße gewährleistet, zumal auch die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften deutlich eingehalten werden. Einer Reduzierung der Gebäudehöhe durch die Planung von Flachdächern anstelle von Satteldächern, was eine Verschattung ebenfalls mindern könnte, ist aus städtebaulichen Gründen nicht der Vorzug zu geben. Mit der Planung von Satteldächern entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch einem entsprechenden Votum des Planungsausschusses am 29.09.2011.

3. Zulässige Nutzungen, Verkehr, Lärm

In der Umgebung des Plangebietes befürchten die Anwohner Störungen und nachteilige Auswirkungen durch die Planung, denn zum einen würde die Bebauung mit vier Wohneinheiten zu einer deutlichen Verkehrszunahme und erhöhtem Stellplatz- und Parkplatzbedarf führen und zum anderen würde die Nutzung der Bunkergeschosse dies noch weiter verschärfen und nächtliche Störungen zur Folge haben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht den Bau von vier Wohneinheiten und sechs Stellplätzen vor. Die Zahl der bauordnungsrechtlich für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze (vier) wird damit mehr als erfüllt, so dass für eine weitere nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung in den Bunkergeschossen zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Nutzungen als Lagerfläche oder für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe nur zulässig ist, wenn hierfür die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Nach Auffassung der Stadtplanung sind die vorgesehenen Stellplätze für die Planung ausreichend und auch das Straßennetz ist leistungsfähig genug, um den zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Befürchtete Verkehrsprobleme und Gefahrensituationen im Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden Spielplatz am Haselweg sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die oben genannte Nutzungseinschränkung führt zum einen dazu, dass ausreichend Stellplätze vorgehalten werden, zum anderen aber auch, dass das Verkehrsaufkommen, das diese Nutzun-

gen nach sich zieht, begrenzt bleibt. Da ferner nach der Art der Nutzung neben Wohnen und Lagern nur nicht störende Betriebe zugelassen werden sollen, ist davon auszugehen, dass diese mit der umliegenden Wohnnutzung auch verträglich sind. Emissionen aus dem Bunkerinnern dürften aufgrund der Mächtigkeit der Außenwände ohnehin kaum nach Außen dringen. Soweit es ausnahmsweise durch zulässige Nutzungen zu Störungen in der Umgebung kommen sollte (z. B. Lärmemissionen), wird dem ordnungs- oder privatrechtlich entgegengetreten werden können.

Neben diesen von den Anwohnern unmittelbar der Nutzung zugeordneten Störungen und Auswirkungen beanstandet ein Anwohner die Erhöhung der Lärmimmissionen, die durch Lärmreflexionen an den geplanten Häusern hervorgerufen würden. Dies sei darauf zurückzuführen, dass der von der Pulverhausstraße (im Südwesten) und von der Bahnlinie und Südtangente (im Nordosten) ausgehende Schall nur zum Teil durch die bestehende Bebauung abgeschirmt wird, da diese maximal eineinhalbgeschossig sei. Mit der Neubebauung, die die umliegende Bebauung überragen wird, würden in das Wohngebiet eindringende Verkehrslärmimmissionen am Baukörper reflektiert, wodurch die Lärmimmissionen erhöht und auch der Erholung dienende Gartenbereiche zusätzlich beaufschlagt würden.

Nach Einschätzung eines am Verfahren beteiligten Schallgutachters kommt es durch die Neuplanung jedoch nicht zu einer erheblichen Veränderung der Lärmimmissionssituation. Die Planung führt nach dessen Einschätzung allenfalls zu geringfügigen Änderungen im nicht wahrnehmbaren Bereich.

4. Bolzplatz, davon ausgehender Lärm, Erschließung

Zahlreiche Anwohner wie auch die Siedlergemeinschaft Hardeck sorgen sich um die weitere Nutzung des Bolzplatzes und fürchten, dass durch die Planung und die damit verbundene Wohnnutzung auf dem Bunker der Bolzplatz nicht mehr oder nur unter Einschränkungen weiter genutzt werden kann, weil die künftigen Anwohner Lärmbeeinträchtigungen geltend machen könnten.

Dieser Konflikt wurde durch die Stadtplanung ebenfalls gesehen und war Anlass, den Bolzplatz in das Plangebiet aufzunehmen. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der beiden Nutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das auf der Grundlage des derzeitigen Nutzungsumfangs ermittelte, ob von der Geräuschentwicklung des Bolzplatzes unzumutbare Lärmbelastungen für die geplante Wohnbebauung ausgehen und ggf. durch welche Maßnahmen unzumutbare Geräuscheinwirkungen vermieden werden könnten. Das Gutachten des Büros Köhler und Leutwein vom Februar 2013 kommt wie bereits eingangs erwähnt zu dem Ergebnis, dass an der zum Bolzplatz ausgerichteten Außenfassade der Doppelhäuser die mit den Orientierungswerten in ihrer Höhe vergleichbaren Lärmimmissionsrichtwerte der 18. BImSchV/Freizeitlärmrichtlinie um 0,7 dB(A) (im 1. OG) bzw. 2,1 dB(A) (im 2. OG) überschritten werden. Wegen der zeitlichen Nutzungsbegrenzung des Bolzplatzes liegen diese erhöhten Werte aber alle außerhalb der Ruhe- und Nachtzeiten und sind in ihrer Höhe durchaus als zumutbar anzusehen. Mögliche Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch die Bolzplatzimmissionen sind dem Vorhabenträger durchaus bewusst, so dass er durch bauliche Vorkehrungen für einen Schutz der Wohnnutzung zu sorgen hat. Ein ausreichender Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Gebäude wird allein schon mit

Fenstern und Außenbauteilen, die dem derzeitigen Baustandard entsprechen, zu erzielen sein. Zusätzlich steht es dem Vorhabenträger frei, höhere Schallschutzstandards zu realisieren oder auch bezüglich der Außenwohnbereiche die Terrassenbegrenzung schallabweisend auszuführen.

Aus Sicht der Stadtplanung sind diese beiden Nutzungen miteinander verträglich, der Vorhabenträger kann durch entsprechende Ausführung seines Vorhabens zu einer Minimierung des Konfliktpotentials beitragen. Um die Weiternutzung des Bolzplatzes im bisherigen Umfang unabhängig vom subjektiven Empfinden künftiger Anwohner zu gewährleisten, wurde zusätzlich in den Durchführungsvertrag aufgenommen, dass der Vorhabenträger und auch etwaige Rechtsnachfolger zur Duldung der vom Bolzplatz ausgehenden Immissionen verpflichtet sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorliegende Planung einer Bolzplatznutzung nicht entgegensteht, der Fortbestand des Bolzplatzes gesichert ist und der Vorhabenträger das angestrebte Schutzniveau der künftigen Bewohner selbst sicherzustellen hat. Insofern ist den Wünschen der Anwohner Rechnung getragen. Eine Ausdehnung der Bolzplatznutzung über den derzeitigen Umfang hinaus wird aber allein schon aufgrund weiterer Wohnnutzungen in der Umgebung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein.

Der Bolzplatz war bislang wegen der freien Zugänglichkeit des Bunkers auch vom Haselweg gut erreichbar. Mit der künftigen privaten Nutzung wird dies nicht mehr gesichert möglich sein. Um zum einen eine zufriedenstellende Erreichbarkeit des Bolzplatzes auch vom Haselweg und zum anderen die seitliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die teilweise mit Garagen bebaut sind, zu gewährleisten, wurden auf den städtischen Grundstücken beidseits des Bunkergrundstücks Gehwege in der Planung berücksichtigt und zum Teil Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen. Ein Anwohner hält diese Wegeverbindungen für überflüssig, eine Grasfläche für ausreichend und möchte allenfalls, dass die Gehwege entlang des Bunkergrundstücks, nicht jedoch entlang der Grundstücksgrenze der Anwohner geführt werden. Die Übernahme etwaige Räum- und Streupflichten werden abgelehnt.

Planungsrechtlich wird mit der Ausweisung im Bebauungsplan lediglich die Grundstücksnutzung bestimmt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt. Die Stadtplanung möchte die Erschließung auch wie geplant sicherstellen. Unzumutbare nachteilige Auswirkungen der Planung für die Nachbarschaft sind nicht ersichtlich. Ob und wie eine Verbindung vom Bolzplatz zum Haselweg künftig tatsächlich ausgeführt wird, bedarf auf der Ebene der Bauleitplanung keiner abschließenden Klärung.

Bezüglich der Einwendungen der Öffentlichkeit wird ergänzend auf die in Anlage 1 beigefügte Synopse verwiesen, in der die Einwendungen einer Stellungnahme der Stadtplanung gegenüber gestellt sind.

IV. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom

05.07.2012 in der Fassung vom 22.01.2014 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Plananteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)“, Karlsruhe-Grünwinkel, vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 05.07.2012 in der Fassung vom 22.01.2014 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)“, Karlsruhe-Grünwinkel

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) 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 „Haselweg 18 a (Bunkerüberbauung)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 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 05.07.2012 in der Fassung vom 22.01.2014. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 22.01.2014 beigelegt.

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

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

6. Februar 2014