

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>59. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Bebauungsplan "Waldstadt/Waldlage Teil 1 - Änderung", Karlsruhe-Waldstadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.03.2014	6	<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 zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seiten 5 und 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:		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. Anlass der Planung und allgemeiner Planinhalt

Das Plangebiet liegt im Bereich der Breslauer, Allensteiner, Stettiner und Tilsiter Straße im südwestlichen Teil der Waldstadt. Es ist Teil eines Gebietes, für das der Planungsausschuss bereits am 25.03.2004 beschlossen hatte, 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 hat. 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 Bebauungsplangebiets liegt und dem oben genannten Teil 1 entspricht, soll nun das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht 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 und am 19.11.2013 deren Gültigkeitsdauer verlängert. 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.

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 Plangebietes 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 diene 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.

Aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 24.09.2013 erfolgte nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 04.10.2013 die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 11.10.2013 bis 11.11.2013. Während dieser Zeit gingen von den Bürgerinnen und Bürgern keine Anregungen zur Planung mehr ein.

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erläuterungen zur Verwaltungsvorlage Nr. 2013/0002 für den Auslegungsbeschluss am 24.09.2013 befassen. Da auch von den Trägern öffentlicher Belange im weiteren Verfahren keine neuen Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen sind, wird auf den Inhalt dieser Gemeinderatsvorlage verwiesen.

Abschließend sei noch erwähnt, dass im Nachgang zu der öffentlichen Auslegung sich ein Anwohner der Breslauer Straße nochmals zur Planung äußerte und sich kritisch mit der Nachver-

dichtung der Bebauung in der Waldstadt auseinandersetzt. Da der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan jedoch gerade das Ziel hat, den Gebietscharakter der Waldstadt zu erhalten und eine gebietsunverträgliche Nachverdichtung verhindern möchte, entspricht dieser Bebauungsplan durchaus den Intentionen des Anwohners.

### **III. Abschluss des Verfahrens**

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Konsequenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei der Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die begrenzenden Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Nutzbarkeit der Grundstücke regeln und damit den Charakter des Gebietes wahren.

Dem Gemeinderat wird nach all dem empfohlen werden, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 14.02.2013 in der Fassung vom 23.08.2013 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt folgende

### **S a t z u n g** **Bebauungsplan "Waldstadt/Waldlage Teil 1 - Änderung", Karlsruhe-Waldstadt**

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 „Waldstadt/Waldlage Teil 1 - Änderung“ 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 14.02.2013 in der Fassung vom 23.08.2013. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum 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).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
6. März 2014