

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe – Durlach

beigefügt:

Begründung und Hinweise

- Entwurf -

Inhaltsverzeichnis:

A.	Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)	3
1.	Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet –	3
2.	Bauleitplanung	3
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	3
2.3	Landschaftsschutzgebiet	4
3.	Bestandsaufnahme	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung	4
3.4	Eigentumsverhältnisse	5
4.	Planungskonzept	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen	5
4.3	Stellung der Gebäude	6
4.4	Wohneinheiten	6
4.5	Topographie	6
4.6	Garagen	6
5.	Umweltprüfung	6
6.	Kosten	6
B.	Hinweise	7
1.	Versorgung und Entsorgung	7
2.	Entwässerung	7
3.	Regenwasserversickerung	7
4.	Archäologische Funde, Kleindenkmale	8
5.	Baumschutz	8
6.	Altlasten	8
7.	Erdaushub / Auffüllungen	9
8.	Private Erschließung	9
9.	Barrierefreies Bauen	9
10.	Erneuerbare Energien	9

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

1. Aufgabe und Notwendigkeit – Satzung Hanggebiet –

Eine im Hanggebiet Geigersberg durchgeführte städtebauliche Analyse ergab, dass zunehmend die städtebauliche Struktur durch höhere bauliche Ausnutzung verändert wird. Dies war Anlass, planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen, um den attraktiven ursprünglichen Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten.

Die vorhandenen Bebauungspläne ermöglichen bei voller Ausschöpfung des bislang geltenden Baurechts eine weitaus höhere Baudichte, als sich in diesem Gebiet von den rechtlichen Möglichkeiten abweichend historisch entwickelt hat und die Qualität des Hanggebiets ausmacht. Heutige Tendenz ist, aus wirtschaftlichen Gründen das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche deutlich zu erhöhen und so weit wie möglich auszunützen. Durch dieses zwar legitime Interesse wird die vorhandene gewachsene Villenstruktur aber kontinuierlich zerstört.

Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, soll der zunehmenden baulichen Verdichtung entgegengetreten werden. Um heilend einzuwirken und dennoch den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten wird eine Satzung aufgestellt, die insbesondere die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt, dabei aber für die meisten Grundstücke immer noch moderate Erweiterungsmöglichkeiten zulässt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, besonders die zeichnerischen Festsetzungen, sollen, soweit sie von der Änderung nicht betroffen sind, weitergelten.

2. Bauleitplanung

2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohngebiet dargestellt. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und steht in Übereinstimmung mit dessen Zielen.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im Plangebiet gelten derzeit die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 342, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg vom 17.05.1968, Nr. 385, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung vom 02.03.1973, Nr. 512, Hanggebiet Durlach zw. Strähler- u. Rumpelweg Änderung an der Max-Liebermann-Str. nördl. vom Wasserbehälter vom 22.10.1976, Nr. 556, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg, Änderung Ernst-Barlach-Straße vom 07.03.1980 und Nr. 557, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg südöstlich der Max-Beckmann-Straße vom 14.03.1980

Für den Geltungsbereich des vorliegenden - einfachen - Bebauungsplans werden diese Pläne hinsichtlich der hier getroffenen Festsetzungen ersetzt. Die übrigen Festsetzungen gelten unbeschränkt weiter.

2.3 Landschaftsschutzgebiet

im Südosten in der Verlängerung der Bergwaldstraße (Flst-Nr. 58843) und im Südwesten westlich der Franz-Marc-Straße liegen Bereiche im Landschaftsschutzgebiet vom 19. Januar 1988.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 36,6 ha große Planungsgebiet liegt in Karlsruhe – Durlach. Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich zwischen Badener Straße und Bergwaldstraße. Maßgeblich für die Abgrenzung des Planungsgebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit „Vorbergzone“. Es handelt sich dabei um die sich an die Niederterrasse anschließenden Randberge, den Löss überwehten Randsaum des nördlichen Schwarzwaldes. Die heutige potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Buchenwald auf Löss oder Lösslehm. Die Durchgrünung des Gebietes korrespondiert mit der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

3.3 Vorhandene Nutzung, Bebauung und Erschließung

Die bestehende Nutzungsart für das gesamte Plangebiet ist überwiegend Reines Wohnen, außerdem Grundstücke für Kirche, für Gemeinbedarf, für Wasserbehälter und ein Tankstellengrundstück.

Für die Bebauung gelten bisher folgende Festsetzungen:

Ausnutzung: Je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Vg) gilt bisher eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) von:

	1 Vg	2 Vg	3 - 5 Vg	7 Vg	Terrassenhäuser
Nr. 342	0,3 / 0,3	0,3 / 0,6		0,3 / 1,0	
Nr. 385	0,3 / 0,3	0,3 / 0,6	0,4 / 1,0		0,4 / 1,0
Nr. 556	0,4 / 0,5	0,4 / 0,8	0,4 / 1,0		
Nr. 557	0,4 / 0,5	0,4 / 0,8	0,4 / 1,0		

Auf dem Kirchengrundstück (FlSt. Nr. 58843) weist der Bebauungsplan Nr. 342 zwar Baumöglichkeiten aus, jedoch sind diese auf Grund der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nicht realisierbar. Auf dem Grundstück für Gemeinbedarf besteht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. (Bebauungsplan Nr. 385)

Geschossigkeit: 342: Einzelhäuser und Ladenhäuser zweigeschossig, Reihenhäuser eingeschossig. 385: Grundstück für Gemeinbedarf: 2 Vollgeschosse, Terrassenhäuser 3 Vollgeschosse.

Wohneinheiten: 385, 556, 557: Im Flachbaugebiet bis zu 2 Geschossen sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig.

Dachneigung: Die festgelegte Dachneigung liegt im gesamten Gebiet zwischen 0° und 22°.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

4. Planungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

An der bisher festgelegten Art der baulichen Nutzung wird überwiegend nichts geändert. Hier gelten die bisherigen Bebauungspläne weiter. Ausnahme: Das im Bebauungsplan mit Baurecht für die katholische Kirche ausgewiesene Grundstück wird entsprechend der inzwischen vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse und der Darstellung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen.

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, den Charakter des Villengebietes zu erhalten, der sich vor allem auch in der geringen Ausnutzung der Grundstücke und der relativ geringen Dichte in diesem Gebiet auszeichnet.

Für das gesamte Gebiet besteht bereits eine Grundflächenzahl (GRZ) von mindestens 0,3. Obwohl ein großer Anteil der Eigentümer die damit gegebenen Möglichkeiten bisher nicht voll ausgeschöpft hat, wäre es unverhältnismäßig, diese mit dem damit verbundenen Wertverlust jetzt flächendeckend zu reduzieren. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass doch auch einige Eigentümer die mögliche GRZ schon voll ausgenutzt haben.

Um trotzdem den Charakter des Gebiets zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen, die sich nicht auf den Bodenwert des Grundstücks auswirken:

- Reduzierung der Möglichkeit, die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen etc. zu überschreiten auf 25 % der GRZ.
- Festlegung von größeren Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen, als in der Landesbauordnung als Mindestmaß vorgeschrieben.

Eine Ausnahme hiervon bilden besondere Bauformen wie die Hausgruppen („Reihenhäuser“), Terrassenhäuser, und sonstige Häuser mit 3 und mehr Geschossen, die für dieses Gebiet bereits in der vorhandenen Dichte so eingeplant und auch so realisiert sind.

4.3 Stellung der Gebäude

In einigen der alten Bebauungspläne ist mangels vorhandener Baulinie die Stellung der mehrgeschossigen Gebäude zur Straße hin besonders geregelt. Dies ist zum Erreichen eines ruhigen Straßenbildes generell sinnvoll und wird deshalb für das gesamte Gebiet übernommen.

4.4 Wohneinheiten

Um den bestehenden Charakter des Villengebiets mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch dem Bedarf an einer Einliegerwohnung entgegenzukommen, werden 2 Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m² Grundstücksfläche festgelegt.

4.5 Topographie

Das natürliche Gelände soll soweit wie möglich in seiner ursprünglichen Form erhalten bleiben. Abgrabungen und Aufschüttungen werden nur in geringem Umfang zur Anpassung von Zufahrten und Zugängen an das Straßenniveau und zum Anlegen von Terrassen zugelassen.

4.6 Garagen

Garagen sollen grundsätzlich mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr nicht mehr als notwendig zu beeinträchtigen.

5. Umweltprüfung

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan, der bereits bestehende Bebauungspläne ändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung war somit gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Karlsruhe keine Kosten.

Karlsruhe, 22.04.2010
Stadtplanungsamt

Dr. Harald Ringler

B. Hinweise

1. Versorgung und Entsorgung

Für Entwässerung und Abfallentsorgung sind die Satzungen der Stadt Karlsruhe in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Die Abfallbehälter sind innerhalb der Grundstücke, nicht weiter als 15 m von der für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße entfernt, auf einem befestigten Standplatz ebenerdig aufzustellen und mit einem zu begründenden Sichtschutz zu versehen. Der stufenlose Transportweg ist zu befestigen, eine evtl. Steigung darf 5 % nicht überschreiten.

Der notwendige Hausanschlussraum soll in möglichst kurzer Entfernung zum erschließenden Weg liegen und 2,50 m bis 3,50 m Abstand von geplanten bzw. vorhandenen Bäumen einhalten.

2. Entwässerung

Bei Ausbildung einer Sockelhöhe von 0,30 m über der Gehweghinterkante ist die Entwässerung der Gebäude ab dem Erdgeschoss gewährleistet. Tieferliegende Grundstücks- und Gebäudeteile können nur über Hebeanlagen entwässert werden.

Die Entwässerungskanäle werden aus wirtschaftlichen Gründen für einen üblicherweise zu erwartenden Niederschlag (Bemessungsregen) dimensioniert. Bei starken Niederschlägen ist deshalb ein Aufstau des Regenwassers auf der Straßenoberfläche möglich. Grundstücke und Gebäude sind durch geeignete Maßnahmen der Eigentümer bzw. der Anwohner selbst entsprechend zu schützen.

3. Regenwasserversickerung

Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll gem. § 45 b Abs. 3 Wassergesetz BW über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht beseitigt werden. In der Hanglage kann die Versickerung jedoch problematisch sein. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit zunehmender Hanglage nimmt der Direktabfluss zu. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und damit die Gefahr von Hangrutschungen.
- Versickerungsmulden sollten vom Hang aus unterhalb von Gebäuden mit ausreichendem Abstand zum Unterlieger angelegt werden.
- Die Mulden sind weitgehend höhenlinienparallel anzuordnen.
- Im Zweifelsfall oder bei einer Hangneigung > 12 % sollte auf die Versickerung verzichtet werden.
- Durchlässige Flächen in steiler Hanglage sind ebenfalls schwierig, da der Niederschlag stark abfließt. Die Flächen sind „rau“ zu gestalten, z. B. durch geeigneten Bewuchs oder Querrinnen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der Versickerungsmulde ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 in der jeweils gültigen Fassung, zu bemessen. Die Notentlastung der Versickerungsmulde kann über einen Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung auch durch die Kombination mit einer weiteren Versickerungsmulde erfolgen.

Ergänzend kann das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt werden. Dieses ist jedoch ausschließlich zur Gartenbewässerung zu nutzen, da es mikrobiologisch und chemisch verunreinigt sein kann. Sofern Zisternen eingebaut werden, ist zur Ableitung größerer Regenereignisse bei gefüllten Zisternen ein Notüberlauf mit freiem Abfluss in das öffentliche Kanalsystem vorzusehen. Ein Rückstau von der Kanalisation in die Zisterne muss durch entsprechende technische Maßnahmen vermieden werden. Bei anstehenden versickerungsfähigen Böden kann die Notentlastung über eine Versickerungsmulde erfolgen.

Die Bodenversiegelung soll auf das unabdingbare Maß beschränkt werden. Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen zur Verringerung der Flächenversiegelung weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht. Nach Möglichkeit soll auf eine Flächenversiegelung verzichtet werden.

4. Archäologische Funde, Kleindenkmale

Bei Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit, dass historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, Referat 25 – Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Fund und Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das DSchG und kann als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

Evtl. vorhandene Kleindenkmale (z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede Veränderung ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, abzustimmen.

5. Baumschutz

Bezüglich der Erhaltung der vorhandenen Bäume wird auf die am 12.10.1996 in Kraft getretene Satzung der Stadt Karlsruhe zum Schutz von Grünbeständen (Baumschutzsatzung) verwiesen.

6. Altlasten

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können,

sind unverzüglich der Stadt Karlsruhe, Umwelt- und Arbeitsschutz, Markgrafenstraße 14, 76133 Karlsruhe, zu melden.

7. Erdaushub / Auffüllungen

Erdaushub soll, soweit Geländeauffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Der für Auffüllungen benutzte Boden muss frei von Fremd Beimengungen und Schadstoffen sein. Der anfallende Mutterboden ist zu sichern.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

8. Private Erschließung

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche, die privat erschlossen wurden und in denen sich die Erschließungsflächen in privatem Eigentum befinden. Ein Anspruch auf einen weiteren Ausbau der Erschließungsinfrastruktur besteht nicht. Private Leitungen sind von der Planung nicht erfasst.

9. Barrierefreies Bauen

In die Planung von Gebäuden sind die Belange von Personen mit kleinen Kindern sowie behinderten und alten Menschen einzubeziehen (§ 3 Abs. 4 und § 39 LBO).

10. Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Klimaschutzes sollte die Nutzung erneuerbarer Energien verstärkt angestrebt werden. Auf die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und des Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) wird verwiesen.