



Vorlage Nr.: **2022/0003**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **ZJD**

## Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach Satzungsbeschluss

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	19.01.2022	3	x		
Gemeinderat	25.01.2022		x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Investition</b> <input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>	Gesamtkosten: ca. 3.000,00 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 19.01.2022	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **I. Erläuterungen zur Planung**

Das ca. 1.865 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Durlach. Es ist südöstlich der Durlacher Altstadt an der Ecke Geigersberg- und Bergwaldstraße gelegen und erstreckt sich über das Grundstück Flurstück Nr. 55363 sowie Teile des Straßengrundstücks Flurstück Nr. 50433. Maßgeblich für die Abgrenzung des Plangebietes ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans, auf den insoweit verwiesen wird.

Das Grundstück Flurstück Nr. 55363 steht im Eigentum der Stadt Karlsruhe und wurde bislang als öffentliche Grünfläche genutzt. Aufgrund des großen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Durlach soll dort eine neue viergruppige Kindertageseinrichtung entstehen. Eine alternativ angedachte Erweiterung des nahegelegenen dreigruppigen Kindergartens in der Lußstraße musste wegen der dortigen baulichen Gegebenheiten verworfen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der einfachen Bebauungspläne (Baufluchtenpläne) Nr. 433 „Lußgebiet“ und Nr. 435 „Bergwaldstraße“ aus den 1950er Jahren, die auf dem städtischen Grundstück Flurstück Nr. 55363 jeweils eine öffentliche Grünfläche festsetzen. Um den Standort der Kindertageseinrichtung realisieren zu können, muss neues Planrecht geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden die genannten Bebauungspläne in denjenigen Teilbereichen aufgehoben, die durch den vorliegenden Bebauungsplan neu geregelt werden.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bei dem Grundstück Flurstück Nr. 55363 handelt es sich derzeit um eine weitgehend unversiegelte Grünfläche mit vitalem Altbaumbestand. Auf einer versiegelten Fläche am östlichen Grundstücksrand entlang der Bergwaldstraße werden bislang Recycling-Container aufgestellt. Außerdem sind dort Parkflächen vorhanden. In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks, angrenzend an das Grundstück Flurstück Nr. 55406, befindet sich eine Umspannstation.

In seinem heutigen Zustand wird das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet mittlerer Güte mit einem Volumenstrom von 350 bis 700 m<sup>3</sup>/s eingestuft. Bedingt durch die geringe Flächengröße sind jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen durch die Bebauung zu erwarten. Die bioklimatische Belastungssituation des umliegenden Siedlungsraumes wird im Übrigen wegen der aufgelockerten Baustruktur und des hohen Grünanteils als gering eingeschätzt.

Die Bestandsaufnahme hat des Weiteren ergeben, dass von dem südlich angrenzenden, außerhalb des hiesigen Plangebietes liegenden Grundstück Flurstück Nr. 58501 auf das städtische Grundstück Flurstück Nr. 55363 übergebaut wurde. Auf dem besagten Nachbargrundstück, welches sich in Privateigentum befindet, wurde schon in den 1960er Jahren ein zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohngebäude errichtet, in welchem heute auch eine Tierarztpraxis (Kleintierzentrum) untergebracht ist. Die nördliche Außenwand dieses Gebäudes reicht bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze. Fenster und Türen der Wohnräume im Erdgeschoss öffnen sich in Richtung des Plangebietes. Während der Eingang der Tierarztpraxis direkt an der Bergwaldstraße liegt, findet der Zugang zu den Wohnräumen über einen bestehenden Gehweg statt, der als Überbau vollständig auf dem städtischen Grundstück liegt und von der Bergwaldstraße über Treppenstufen erreichbar ist. Außerdem kragt dort ein die gesamte Längsseite flankierendes Vordach als Überbau circa zwei Meter über die Grundstücksgrenze in das Plangebiet aus. Zumindest das Vordach wurde nach Aktenlage in der Vergangenheit baurechtlich genehmigt und genießt daher auch heute noch Bestandsschutz. Gleichwohl existiert für die Mitbenutzung des städtischen Grundstücks Flurstück Nr. 55363 durch den Überbau weder ein Gestattungsvertrag noch ein dingliches Nutzungsrecht. Von den Vorschriften des öffentlichen Baurechts wird die eigentumsrechtliche Problematik des Überbaus nicht geregelt. In Bezug auf das Abstandsflächenrecht ist

jedoch davon auszugehen, dass ein Überbau zugunsten des zu seiner Duldung verpflichteten Nachbarn wie ein Grenzbau zu behandeln ist, der selbst keine Abstandsflächen einhält (vgl. VGH München, Beschluss vom 24. August 2016 – 9 CS 15.1695). Insoweit muss in der Planung keine Rücksicht auf den Überbau genommen werden, weil sich von dem übergebauten Vordach keine Abstandsflächen auf das städtische Grundstück erstrecken.

Mit dem Planungskonzept wird eine gebietsverträgliche Nutzungsmischung am Geigersberg angestrebt, die auch dem stetig wachsenden örtlichen Bedarf an Ganztagesbetreuungsplätzen Rechnung trägt. Zu diesem Zweck werden Art und Maß der umgebenden Bebauung unter Erhaltung städtebaulicher Körnung und charakteristischer Merkmale weitergeführt.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der bis zum 22. Juni 2021 gültigen Fassung bestimmt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem Katalog der sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um die angestrebte Nutzungsmischung gebietsverträglich zu gestalten und Immissionskonflikte mit der als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesenen Umgebung zu verhindern. Kindertageseinrichtungen sind hier als Anlagen für soziale Zwecke im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO a. F. allgemein zulässig. Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung auch in fernerer Zukunft zu ermöglichen, ist die WA-Festsetzung trotz konkreter Absichten zur Errichtung einer Kindertagesstätte einer ausschließlich diese Nutzung perpetuierenden Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte vorzuziehen.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässige Wandhöhe und die Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Daneben sind Überschreitungen durch den Schichtaufbau von Retentionsdächern zulässig. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,55 wird der in der § 17 Abs. 1 BauNVO a. F. vorgesehene Maximalwert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Diese Überschreitung um den Wert 0,15 rechtfertigt sich städtebaulich durch das Bestreben, eine zeitgemäße Dichte der Bebauung zu erzielen und eine bedarfsgerechte Nutzung als Kindertagesstätte in dem Gebiet zu ermöglichen. Sie ist der Hanglage des Grundstücks Flurstück Nr. 55363 geschuldet und resultiert letztlich aus der möglichen Unterbauung des Vorgartenbereiches, der als Gebäude mit intensiver Dachbegrünung gleichzeitig eine Gartenfläche auf der oberen Geschossebene bildet und als solche nicht im gleichen Maße in Erscheinung tritt wie der Hauptbaukörper. Unter diesen Umständen kann davon ausgegangen werden, dass die festgesetzte GRZ von 0,55 keine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse befürchten lässt und daher im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO a. F. städtebaulich vertretbar ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen definiert. Um einerseits den Gebietscharakter mit seinen Vorgärten und Stützmauern zu wahren und andererseits eine effiziente bauliche Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden), kann unter Ausnutzung der topographischen Gegebenheiten auch in die Vorgartenzone entlang der Bergwaldstraße und der Geigersbergstraße hineingebaut werden. Um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild und einen möglichst hohen Grünbestand im Plangebiet zu erhalten, werden Nebenanlagen und sonstige in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen mit Ausnahme von Hauszugängen und solchen Anlagen, die dem Kinderspiel dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Danach sind auch Fahrradstellplätze nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Die festgesetzte offene Bauweise leitet sich aus der durchgrüneten, offenen Baustruktur der Umgebung ab.

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Geigersbergstraße, die Bergwaldstraße und die Erich-Heckel-Straße. Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes drei PKW-Stellplätze als private Stellplätze und eine öffentliche Parkierungsfläche an der

Bergwaldstraße vorgesehen. Im Übrigen ist das Plangebiet über die Buslinie 26 (Haltestelle Käthe-Kollwitz-Straße) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Für die bereits geplante Kindertagesstätte wird lediglich zu Bring- und Abholzeiten mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen gerechnet. Die hierdurch bedingten Auswirkungen auf den Straßenverkehr sind aus fachlicher Sicht geringfügig und daher zu vernachlässigen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über private Erschließungsmaßnahmen realisiert. Der bisher mögliche fußläufige Zugang von der Bergwaldstraße zu dem unmittelbar südlich auf dem Grundstück Flurstück Nr. 58501 angrenzenden Bestandsgebäude wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Entsprechende Nutzungsinteressen der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 58501 bleiben somit – ungeachtet der Nutzungsberechtigung und etwaiger zivilrechtlicher Ansprüche der Stadt wegen des Überbaus – unberührt.

Der bestehende und nun auch planungsrechtlich gesicherte Gehweg an der Bergwaldstraße wird im Bereich der Bushaltestelle auf 2,5 m verbreitert, um auch mit einer unmittelbar angrenzenden Stützmauer ein sicheres Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Soweit bestehende Gehölze für den zukünftigen Baubereich wegfallen, handelt es sich um Koniferen, einen amerikanischen Amberbaum und Zierkirschen, denen nach fachlicher Einschätzung des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz nur eine geringe Bedeutung für den Natur- und Artenschutz zukommt. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind bei Umsetzung der Planung insgesamt keine natur- und artenschutzrechtlichen Konfliktlagen zu erwarten, die sich nicht durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sachgerecht lösen ließen.

Als Ausgleich für die erstmalige Versiegelung der bestehenden Grünflächen und den Wegfall von insgesamt zehn Bäumen auf dem Grundstück Flurstück Nr. 55363 wird eine intensive Dachbegrünung für die zulässige eingeschossige Bebauung im Vorgartenbereich und im Übrigen eine extensive Begrünung sämtlicher flachgeneigter Dächer festgesetzt. Außerdem ist im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, zwei Sumpfpalmenbäume (*Taxodium distichum*) im südwestlichen Teil des Grundstücks, die als besonders erhaltenswert und prägend für das Gebiet angesehen werden, durch Festsetzung eines Erhaltungsgebotes dauerhaft zu sichern.

In den örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem hinsichtlich der zulässigen Dachform (Flachdach), Werbeanlagen sowie Einfriedigungen und Stützmauern gestellt. Vorgärten sind zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes grundsätzlich als Vegetationsfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten und ähnlichen Vorgartengestaltungen ist unzulässig.

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

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird deshalb gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist es gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, eine ansonsten vorgeschriebene Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erarbeiten. Ferner kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf einen Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden. Die Umweltbelange wurden gleichwohl – wie oben dargelegt – hinsichtlich ihrer materiellen Anforderungen geprüft und beachtet.

Anstelle einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde hier von der Möglichkeit des § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht, die Öffentlichkeit mittels ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt darüber zu informieren, wo sie sich über die allgemeinen Ziele

und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zu der Planung äußern kann. Die Einsichts- und Äußerungsmöglichkeit bestand in der Zeit vom 26. März bis 6. April 2018 in den Räumlichkeiten des Stadtplanungsamtes. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22. Februar bis zum 6. April 2018 durchgeführt. Es gingen Stellungnahmen des Gesundheitsamtes beim Landratsamt Karlsruhe, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe, der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH, der Verkehrsbetriebe Karlsruhe sowie des Zentralen Juristischen Dienstes der Stadt Karlsruhe als Immissions- und Arbeitsschutzbehörde und untere Naturschutzbehörde.

Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hatte sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses auseinandergesetzt und an der Planung vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 22. März 2021 festgehalten. Hierzu kann auf die Verwaltungsvorlage Nr. 2021/0616 zu TOP 3 der Gemeinderatssitzung vom 22. Juni 2021 mit den dortigen Anlagen verwiesen werden.

Geringfügige redaktionelle Änderungen sowie eine durch die Bestandsbebauung bedingte Überarbeitung des Verlaufs der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Heckenpflanzung an der Grundstücksgrenze führten dazu, dass der Planentwurf noch vor der öffentlichen Auslegung das neue Fassungsdatum vom 30. Juni 2021 erhielt. Die Grundzüge der Planung blieben durch die Änderungen unberührt.

Auf der Grundlage des am 22. Juni 2021 gefassten Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 19. Juli bis 20. August 2021 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Auslegung haben sich nur wenige Träger öffentlicher Belange erneut zu der Planung geäußert. Einwendungen gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.

Aus der Öffentlichkeit ging lediglich eine einzige Stellungnahme ein. Die anwaltlich vertretene Eigentümerin eines Anwesens in der Geigersbergstraße setzt sich darin kritisch mit den Zielsetzungen und der Notwendigkeit der Planung auseinander. Bemängelt wird überdies eine vermeintlich unzureichende Berücksichtigung ihrer Eigentümerinteressen, namentlich ihres Vertrauens darauf, dass das seit Jahrzehnten als Grünfläche festgesetzte unbebaute Grundstück von einer Bebauung dauerhaft freigehalten wird und so einen Lagevorteil für die Nachbarschaft vermittelt. Kritisiert werden des Weiteren der Wegfall eines Teils des vorhandenen Baumbestandes, die vermeintliche Massivität der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung verbunden mit der Forderung nach einer Reduzierung des Bauprogramms, der von der geplanten Kindertagesstätte ausgehende Lärm, die negativen Auswirkungen einer Bebauung auf das Klima und eine angeblich unzureichende Bewältigung der Probleme des ruhenden Verkehrs durch den Wegfall von Stellplätzen.

Sämtliche Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden in der als **Anlage** beigefügten Synopse aufbereitet und den wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenübergestellt. Eine Notwendigkeit, die Planung zu ändern, wird nicht gesehen.

### III. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 30. Juni 2021 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als **Anlage** beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

#### **IV. Ergänzende Erläuterung zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Die auf der Grundlage dieses Angebotsbebauungsplanes geplante Kindertagesstätte wird durch die Stadt als Bauherrin errichtet. Dabei findet die städtische Leitlinie „Energieeffizienz und Nachhaltiges Bauen“ Anwendung, weshalb für den Neubau – auch im Hinblick auf den geringen Umfang der Neubebauung – von einer geringen CO<sub>2</sub>-Relevanz ausgegangen werden kann.

---

#### **Beschluss:**

##### I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach vorgetragene Anregung bleibt nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 30. Juni 2021 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

##### 2. folgende

### **S a t z u n g**

#### **Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „Bergwaldstraße 28“, Karlsruhe-Durlach gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 19. Februar 2018 in der Fassung vom 30. Juni 2021, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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