

Beschlussvorlage

STADT KARLSRUHE

Der Oberbürgermeister

25. Sitzung des Gemeinderates am 20.06.2006

TOP 7

Vorlage Nr. 725

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez. 5

**Bebauungsplan "Kriegs-, Sommer-, Gottesauer- und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)", Karlsruhe-Oststadt:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	z	ne	Ergebnis
GR-Auslegungsbeschluss	22.11.2005	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegung beschlossen
Planungsausschuss	19.01.2006	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Planung ohne Kinderspielplatz fortführen
Planungsausschuss	03.05.2006	6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Modifizierung der Planung mit einer Übergangslösung im Bereich der geplanten Verlängerung der Frühlingstraße zwischen Sommer- und Hennebergstraße
Gemeinderat	20.06.2006	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 23).

Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. A.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
1.430.800 €		1.430.800 €	

Haushaltsmittel:

Keine unmittelbare Auswirkungen, sondern erst später im Vollzug (siehe Kostenübersicht in der Begründung).

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein ja durchgeführt amAbstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein ja abgeklärt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig

Die übrigen Anregungen zum Wegfall des Lagevorteils entlang der Kriegsstraße und der Ausweisung eines zusätzlichen Baubereiches auf dem Grundstück entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind in ihrem Sinngehalt nur schwer nachvollziehbar. Der Lagevorteil an der alten Kriegsstraße bleibt mit der neuen Anliegerfahrbahn erhalten, selbst wenn mit einer Bebauung an der Kriegsstraße nicht mehr dieselbe Frontbreite wie bisher entstehen kann. Dem geforderten Seitenriegel an der nördlichen Grenze des Baufeldes E steht bereits das Erfordernis entgegen, Abstandsflächen nach der Landesbauordnung gegenüber dem nördlich angrenzenden, nicht vom Geltungsbereich erfassten Grundstück einzuhalten. Das wäre ggf. nur dann anders zu beurteilen, wenn wie bei den anderen von den Einwendern genannten Baufeldern eine geplante Straße anschließen würde, was nicht der Fall ist. In objektiver Würdigung entfällt damit jegliches Argument für eine Vergleichbarkeit mit anderen Baufeldern, die an die Planstraße A angrenzen.

III.5 Gebäudehöhe und geschlossene Bebauung im Baufeld A auf der Westseite der Hennebergstraße

Gegen die dort vorgesehene Wandhöhe der Gebäude von 12 m und der insgesamt geschlossenen Bebauung gibt es von verschiedenen Seiten Einwände. Diese werden vertreten in zahlreichen Schreiben der Anwohner aus den Reihenhauserzeilen auf der gegenüberliegenden östlichen Seite der Hennebergstraße sowie vom Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung. Die Argumente lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- a) keine Einbindung bestehender neuer und alter Gebäude
- b) Widerspruch zur behutsamen Umnutzung, wie noch in der Gemeinderatssitzung am 22.11.2005 besonders betont
- c) Abkehr von der Baustruktur, die noch den Ergebnissen des Planerworkshops „Im Lohfeld“ vom Mai 2002 zugrunde lag
- d) Minderung des Lichteinfalls
- e) verringerter Luftaustausch aufgrund der geschlossenen Häuserfront
- f) erhöhte Lärmbelastung infolge der baulichen Verdichtung

zu a - c) (Wandhöhe, Bauweise, Baustrukturen):

Vielfach wird in den Anregungen vorgeschlagen, die Wandhöhe der Bebauung auf der Westseite der Hennebergstraße auf 9 m zu reduzieren. Andere Vorschläge gehen dahin, die Bebauung in ihrer Höhenentwicklung der zweigeschossigen Reihenhauserzeilen auf der Ostseite der Hennebergstraße anzugleichen bzw. daran zu orientieren. Dabei soll es ausgehend von der östlichen Seite der Sommerstraße bis zur Hennebergstraße zu einer abgestuften baulichen Entwicklung kommen. Verbunden werden diese Anregungen teilweise zugleich mit dem weiteren Begehren, zur Angleichung des Erscheinungsbildes, wie es auf der Ostseite der Hennebergstraße

mit vorgelagerten unbefestigten Grünflächen vorherrscht, auch die Gebäude auf der Westseite der Hennebergstraße um 4 m zurückzusetzen.

In der Bewertung dieser Einwendungen sollte nicht gänzlich außer Betracht bleiben, dass es nach dem mit dem Rahmenplan Karlsruhe-Südost ursprünglich verfolgten Planungskonzept auch ein durchaus legitimes Ziel städtebaulicher Entwicklung sein könnte, die alten Reihenhausbauwerke in der Lohfeldsiedlung aufzugeben und statt dessen höhere Baustrukturen zu entwickeln, wie sie in den benachbarten Baublocks vorkommen. Das wäre ein Beitrag zur flächenschonenden Nachverdichtung, bei der die Vorzüge eines stadtnahen Wohnens noch weiteren Familien zukommen könnten. Soweit nun aktuell zugunsten des Erhalts der Lohfeldsiedlung davon abgewichen wird, folgt aus dieser Rücksichtnahme nicht zwangsläufig ein städtebauliches Erfordernis, die Neuentwicklung im westlich benachbarten Baufeld A den Bedürfnissen der Reihenhausbauung einseitig unterzuordnen.

Zäsuren im Charakter der Nutzungen zwischen West- und Ostseite der Hennebergstraße liegen schon heute vor und bestimmen bzw. prägen die Situation. Dem Betrachter wird dabei deutlich vermittelt, dass die alt gewachsene Reihenaussiedlung ein in sich abgeschlossenes Element darstellt, das in der erlebbaren stadträumlichen Einordnung an der Ostseite der Hennebergstraße seine Begrenzung findet. Daneben war und ist die Lohfeldsiedlung schon eh und je in einen Gesamttraum mit eingebunden gewesen, der auch von der höheren Quartiersbauung der näheren Umgebung mit beeinflusst wurde. Dies zwar nicht in derselben Unmittelbarkeit, mit der die neu geplante Bauung gegenüber der Lohfeldsiedlung in Erscheinung treten wird, doch der Gesamteindruck erfährt dadurch keine Verfälschung der historisch gewachsenen Strukturen.

zu d) (Lichteinfall):

Der lichte Raum zwischen den Gebäuden auf der West- und Ostseite der Hennebergstraße mit einer Breite von 17,5 Meter genügt für einen ausreichenden Lichteinfall. Zur Erläuterung dessen sei angemerkt:

Vor den Außenwänden der Gebäude müssen zur Gewährleistung des Zutritts von Licht, Luft und Sonne ausreichende Abstandsflächen liegen, die nach den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich von oberirdischen baulichen Anlagen frei zu halten sind. Das gilt auch für die der Straße zugewandten Außenwände, deren Abstandsflächen allerdings - anders als gegenüber sonstigen Grundstücksgrenzen - im öffentlichen Straßenraum liegen dürfen (§ 5 Abs. 2 Satz 2 LBO).

Dieser Vorzug gilt für die Bauung auf beiden Seiten der Hennebergstraße und zwar unabhängig davon, welchen Abstand die Gebäude zum Straßenrand einhalten. In Anwendung dieser Vorschrift reicht die oben erwähnte Distanz von 17,5 Meter für

die Aufnahme der Abstandsflächen beider Seiten aus, und dies mit einem deutlichen Übermaß, wenn zur Berechnung der Abstandsflächen unter Beachtung von § 5 Abs. 7 Ziffer 1 LBO der höchste Faktor von 0,6 zum Ansatz kommt. Denn daraus resultieren in der Summe Abstandsflächen mit einer Gesamttiefe von lediglich 10,8 Meter.

Kritischer würde sich der Sachverhalt erst bei einem Überdecken der von beiden Seiten einzuhaltenden Abstandsflächen darstellen. Das ist jedoch, wie oben dargestellt, bei weitem nicht der Fall.

In einer solchen Situation, die planungsrechtlich durch die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gesichert ist, greift bezogen auf die vorliegende Planung auch nicht die Vorschrift des § 5 Abs. 2 LBO, nach der die in den öffentlichen Straßenraum hineinfallenden Abstandsflächen der jeweiligen Gebäude jeweils nur die Hälfte der Straße einnehmen dürfen. Denn Sinn und Zweck dieser abstrakten Regelung ist es ebenfalls, ein gegenseitiges Überdecken von Abstandsflächen auszuschließen.

Im Vergleich zu anderen Straßenzügen in der Oststadt stellt die hier vorgesehene Höhenentwicklung unter Belichtungsgesichtspunkten auch keineswegs eine Besonderheit dar. Im Gegenteil, selbst bei den mindestens zwölf Meter hohen geschlossenen Bebauungen auf beiden Straßenseiten beträgt der lichte Abstand meist nur zwischen 14 und 16 Metern (z. B. bei der in nächster Nähe zur Siedlung gelegenen Buntestraße).

Einzig bei der Planstraße B im Abschnitt zwischen Gottesauer Straße und Planstraße A käme es bei der Bemessung der Abstandsflächen mit 0,6 der Wandhöhe zur gegenseitigen Überdeckung dieser Flächen im Straßenbereich. Dies begegnet aber auch keinen durchgreifenden Bedenken, da zur Wahrung nachbarlicher Belange auch noch Abstandsflächen mit jeweils 0,4 der Wandhöhe ausreichen.

Zusammenfassend wird aus den vorstehenden Darstellungen deutlich, dass es aus Belichtungsgründen keineswegs notwendig ist, die Wandhöhe auf die von den Einwendern angeregten neun Meter oder gar auf die für eine zweigeschossige Bebauung übliche Höhe zurückzunehmen. Insgesamt anzuknüpfen bleibt hierbei an die ständige Rechtsprechung der oberen Verwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts, die davon ausgeht, dass die Belange einer ausreichenden Belichtung und Belüftung bei Einhaltung der nach der Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstände gewahrt sind.

zu e) (Durchlüftung):

Für die Durchlüftung des Quartiers kommt es vorwiegend auf die Hauptwindrichtung an. Für Karlsruhe vorherrschend ist die Windrichtung aus Südwest. Demzufolge

steht dem die nahezu in derselben Richtung verlaufende, künftig geschlossene Bebauung an der Hennebergstraße nicht als Barriere entgegen.

zu f) (Lärmbelastung)

Die Befürchtungen erhöhter Lärmbelastungen aufgrund der Neubebauung beruhen auf Mutmaßungen, die mit keinen signifikanten Daten zu begründen sind. So jedenfalls im Vergleich mit der Bebauung und Nutzung, die nach bisher örtlich geltendem Planungsrecht realisiert werden könnte. Das künftig zulässige Maß der Bebauung bildet hierfür jedenfalls keinen Anhaltspunkt, der die Annahme erheblicher Verkehrsmengensteigerungen rechtfertigen könnte. Dies um so mehr, als der Reihenhausbau bei der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung immissionsrechtlich mehr an Verkehrslärm zugemutet werden könnte, als es später bei der Mischgebietsausweisung der Fall sein wird.

III.6 Baumpflanzungen in der Hennebergstraße

Gemäß der Planzeichnung des offengelegten Bebauungsplanes war vorgesehen, innerhalb des östlichen Parkstreifens in der Hennebergstraße in bestimmten Abständen Bäume zu pflanzen. Dazu war angeregt worden, in gleicher Weise Baumpflanzungen im Bereich des westlichen Längsparkstreifens der Hennebergstraße vorzusehen. Dort hätten allerdings die Bäume gegenüber der Bebauung im Bau-feld A lediglich einen Abstand von 2 m, so dass von einer derartigen Bepflanzung abzusehen war. Bei der näheren Prüfung dieser Anregung hat sich außerdem herausgestellt, dass infolge eines neu verlegten Entwässerungskanales in der Hennebergstraße auch die Bäume im östlichen Längsparkstreifen nicht gepflanzt werden können. Sie sind deshalb nicht mehr Gegenstand des zum Satzungsbeschluss vorgelegten Bebauungsplanentwurfes.

III.7 Pkw-Stellplätze bei Reihenhäusern in der Lohfeldsiedlung

Die Einwander tragen vor, dass bei den Reihenhäusern der Lohfeldsiedlung die Möglichkeit bestehe, auf dem jeweiligen Grundstück Kraftfahrzeuge (Pkw) abstellen zu können. Auch bestünden dafür bereits teilweise befestigte Flächen (Hennebergstraße 31 und 41) und bei zwei neuen kürzlich genehmigten Reihenhäusern (Hennebergstr. 33 und 37) habe dies die Baurechtsbehörde auch zugelassen. Angeregt wird, die Zulässigkeit dafür im Bebauungsplan zu regeln.

Dazu gilt es anzumerken:

Der offengelegene und insoweit unverändert zum Satzungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf beinhaltet ausschließlich Baubereiche für die Reihenhäuser und sieht im seitlichen Abstand der Reihenhäuser zu den Grundstücksgrenzen

keine mit einem Kfz-Stellplatz überbaubaren Flächen vor. Überlegungen, solche auszuweisen, hatten sich schon deshalb nicht aufgedrängt, weil bis auf wenige Ausnahmen, die oben erwähnt wurden, die Breite der Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und den Grundstücksgrenzen in der Lohfeldsiedlung gar nicht ausreicht, Stellplätze unterzubringen. Prinzipiell sollten die schmalen Reihenhausgrundstücke auch nicht mit Stellplätzen, ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen belastet werden. Denn das entspricht nicht dem Charakter der betont mit Grünflächen geprägten Siedlung. Deshalb sieht der Bebauungsplanentwurf in Ziffer 1.1.3 der Textfestsetzungen auch nicht vor, dass Nebenanlagen auf den Flächen außerhalb der Baubereiche zugelassen werden können, sofern der Bebauungsplan dies nicht explizit vorsieht. An dieser allgemeinen Regelung festzuhalten, erscheint sachgerecht.

Das Reihenendhaus 41 wird künftig nicht mehr existieren, weil es der Planstraße A zu weichen hat. Die anderen genannten Beispiele mit den Hausnummer 33 und 37 fallen insofern aus dem Rahmen, weil diese Reihenhäuser erst neu errichtet werden. So stellt sich die Frage nur für das Reihenendhaus Hennebergstraße 31. Derzeit ragt die befestigte Fläche, die zum Abstellen eines Pkw genutzt werden kann, in den Vorgartenbereich. Letzterer ist in jedem Fall von einer Stellplatznutzung freizuhalten. Im übrigen werden bei diesem Grundstück keine durchgreifenden Bedenken gesehen, im Seitenstreifen des Grundstücks für einen Stellplatz eine Befreiung zu erteilen. Das ist als Einzelfall vertretbar, weil bei dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück entsprechend der erwähnten Baugenehmigung ein Stellplatz entstehen wird. Mithin dürfte dort im gegenseitigen nachbarschaftlichen Austauschverhältnis kein Konflikt entstehen.

III.8 Zaunhöhen bei den Reihenhausgrundstücken

Dazu regen die Eigentümer eines Reihenhausgrundstückes an, die Zaunhöhe sollte generell auf 2 m angehoben werden. Die jetzige Höhe von 80 cm sei nicht mehr akzeptabel. Im rückwärtigen Bereich diene dies dem Sichtschutz und außerdem könne damit vermieden werden, dass die Grundstücke als Hundetoilette und zum Wegwerfen von Abfällen und dergleichen benutzt werden.

Stellungnahme:

Höhen von 80 cm schreibt der Bebauungsplan nicht vor. Geregelt werden nach Ziff. 2.3.2 der Textfestsetzungen überhaupt nur die Höhe für die seitlichen Einfriedigungen der Hausgärten im rückwärtigen Bereich und entlang der Gottesauer Straße und Planstraße A. Dabei wird dem Sichtschutz durchaus Rechnung getragen, denn in Fällen, in dem dafür ein berechtigtes Bedürfnis zu erkennen ist, lässt der Bebauungsplan Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zu.

III.9 Rückwärtige Erweiterung der Reihenhäuser im Baufeld B

Die Eigentümer eines Reihenhausgrundstückes legen dar, der Verein zum Erhalt der Lohfeldsiedlung hätte sich zum Ziel gesetzt, die rückwärtigen Gebäudeteile dieser Reihenhäuser von den Eigentümern so sanieren zu lassen, wie diese es wünschen. Mit den Vorgaben, die dazu der Bebauungsplan beinhaltet, werde die Sanierung erschwert und größere Kosten aufgeladen.

Stellungnahme:

Die Einwander legen nicht dar, aus welchen Gründen bzw. aufgrund welcher Regelung des Bebauungsplanes diese Kritik ihre Rechtfertigung finden könnte. Die rückwärtige Erweiterung der Reihenhäuser der Beliebigkeit jedes Einzelnen zu überlassen, ist kein Ansatz für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Das gilt insbesondere in der Situation der hier gegebenen Reihenhausgrundstücke, bei denen es aufgrund der geringen Grundstücksbreite in erhöhtem Maße gegenseitiger Rücksichtnahme bedarf. Deshalb besteht schon die Notwendigkeit, mit einem Mindestmaß an Regelungen für rückwärtige Erweiterungen Konflikte möglichst von vornherein zu vermeiden. Nichts anderes beinhalten die Textfestsetzungen. Dabei orientieren sich diese an den Gestaltungsvorstellungen des Vereins zur Erhaltung der Lohfeldsiedlung, dem nach Kenntnis der Stadtplanung alle Grundstückseigentümer zuvor zugestimmt hatten.

III.10 Bestehender Geschosswohnungsbau Wolfartswiejerer Str. 16 bis 24 und Kriegsstr. 2 bis 20

Eine Vielzahl der Bewohner dieser Gebäudezeilen haben sich in einer Unterschriftenaktion (mit 77 Unterschriften) dagegen ausgesprochen, dass die bestehenden Wohngebäude einer Neubebauung weichen sollen, wenngleich auch damit wieder Wohnnutzungen ermöglicht werden (im Baufeld D mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, im Baufeld E ein Sondergebiet mit der Zulässigkeit von Wohnungen ab dem zweiten Obergeschoss). Soweit die Einsprecher die Planung dahin gehend begriffen haben, dass ihre Häuser einem Kriegsstraßenbau weichen müssten, befinden sie sich im Irrtum. Vielmehr weicht die alte Fahrbahn der Kriegsstraße der geplanten Neubebauung. Wie in anderen Bereichen mit einer städtebaulichen Neuordnung gilt es auch in den Baufeldern D und I eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die zu einer verbesserten Grundstücksausnutzung führt und damit den Bedürfnissen der Bevölkerung nach mehr Wohnraum Rechnung trägt.

Die Neubebauung ist in diesen Bereichen Zug um Zug vorgesehen, so dass die Mieter jeweils in neu errichtete Wohnungen einziehen können, bevor es zum Abriss