

Gemeinde Karlsbad – Ortsteil Langensteinbach

Bebauungsplan „Speicherstraße I“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beteiligung Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB ist ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

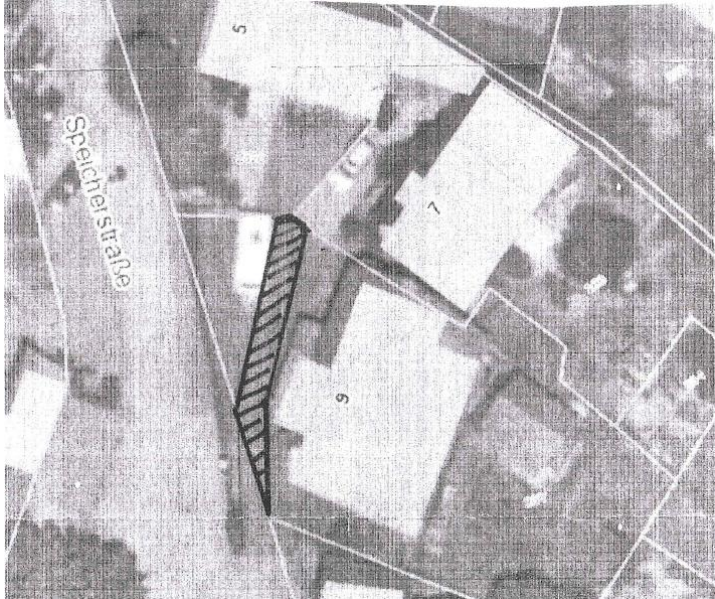
BEHÖRDEN / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
Gemeinde Keltern 10.10.2019	Bezug nehmend auf obige Angelegenheit und im Zuge der Beteiligung des im Betreff genannten Verfahrens, ist die Gemeinde Keltern vom Vorhaben nicht tangiert, weshalb wir keine Bedenken anmelden.	Kenntnisnahme.
Nachbarschaftsverband Karlsruhe 10.10.2019	Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren zum Bebauungsplan „Speicherstraße I“ nach § 13a BauGB, zu dem wir uns in unserer Funktion als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 4. Dezember 2018 geäußert haben. Wie in Kapitel 6 der Begründung beschrieben, ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010, 5. Aktualisierung) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK) als bestehende Wohnbaufläche sowie bestehende Gemischte Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt werden. Somit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.	Kenntnisnahme.

<p>Polizeipräsidium Karlsruhe Führungs- und Einsatzstab 11.10.2019</p>	<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu der aktuellen Fassung des Bebauungsplans „Speicherstraße I“ in Karlsruhad-Langensteinbach keine Bedenken oder weitere Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH 16.10.2019</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung : Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungs-Hotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat. Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe</p>	<p>Kenntnisnahme:</p> <p>Die unterirdischen Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind von der Planung unberührt, da Straßenumbaumaßnahmen nicht vorgesehen sind. Ein entsprechender Hinweis wird dem Bebauungsplan beigelegt.</p>

	KoordinierungPTI31KA@telekom.de Bei Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Regionalverband Mittlerer Oberrhein 17.10.2019	Für die erneute Beteiligung am o. g. Bebauungsplanverfahren danken wir Ihnen. Regionalplanerische Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr 22.10.2019	keine Bedenken oder Anregungen	Kenntnisnahme.
Unitymedia BW GmbH 01.11.2019	Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen 04.11.2019	Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanverfahren, zu dem wir in unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde bereits mit Schreiben vom 07.12.2018 Stellung genommen haben. Unsererseits haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben. Der Planung stehen weiterhin keine Belange der Raumordnung entgegen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Karlsruhe 05.11.2019	Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz (Az.: 51.12003) Auf die vorherige Stellungnahme wird verwiesen. <i>Schreiben vom 30.11.2018: Aus Ziff. 11 geht hervor, dass im vorliegenden Fall auf eine separate Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm verzichtet werden kann, da im Zuge der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad aktuell schalltechnische Berechnungen durchgeführt wurden, die auch Aussagen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen. Demzufolge wurde die Verkehrslärmproblematik einer näheren Betrachtung unterzogen. Die Beurteilung des Verkehrslärms liegt nicht in unserer Kompetenz. Lärmverursachende Betriebe sind uns im Plangebiet nicht bekannt.</i>	Kenntnisnahme.

	<p>Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Naturschutz- Die untere Naturschutzbehörde sieht von einer erneuten Äußerung ab.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt, das Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung und das Amt für Straßen wurden nicht erneut beteiligt.</p> <p>Das Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser- und das Baurechtsamt haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
--	---	--

ÖFFENTLICHKEIT	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Bürger 1 26.10.2019</p>	<p>Bei dem Planentwurf im Gemeindeblatt vom 2.10.2019 ist mir aufgefallen, dass im Haus neben der Zehntscheune (meinem Wohnhaus) kein D mehr eingezeichnet ist. Meine Frage: Steht dieses Haus nicht mehr unter Denkmalschutz?</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Darstellung der Denkmaleigenschaft hat im Bebauungsplan zwar nur klarstellenden bzw. hinweisenden Charakter, dennoch wird der Eintrag des "D" (auch bei "Friedhofstraße 1") redaktionell wieder aufgenommen.</p>
<p>Bürger 2 25.10.2019</p>	<p>Im Planungsentwurf ist die mit einem Wegerecht belastete Fläche auf dem Flurstück 237 falsch eingezeichnet. Belastet mit dem Wegerecht ist gemäß Gerichtsvergleich (VGH Mannheim Az. 3 S 2668/84 vom 23.04.1986) ein maximal drei Meter Streifen, mittig ausgehend vom gemeinsamen Grenzpunkt der Flurstücke 232, 233 und 237. Ich bitte um entsprechende Korrektur der Planzeichnung.</p> <p>Für eine Erhöhung der unterirdischen Grundflächenzahl für Garagen und Kellerräume in Teilbereich 2 von maximal 0,6 auf 0,8 liegen die gesetzlichen Voraussetzungen gemäß BauNVO nicht vor. Wenn dann gleiches Recht für alle.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird entsprechend Urteils des VGH Mannheim angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Teilbereiche 2 und 3 sind nicht miteinander vergleichbar. Es handelt sich hierbei grundsätzlich um unterschiedliche Strukturen hinsichtlich der Grundstückszuschnitte sowie der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Dahingegen ist Teilbereich 3 städtebaulich geordnet und hat größere Grundstückszuschnitte. Um eine sinnvolle Nachverdichtung mit den notwendigen Stellplätzen in Teilbereich 2 zu ermöglichen bleibt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unter-</p>

<p>08.11.2019</p>		<p>halb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bürger 3 04.11.2019</p>	<p>Zum o.g. Bebauungsplan bringe ich folgende Bedenken und Anregungen vor:</p> <p>1. Verkehrsflächen</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 11 BauGB können im Bebauungsplan Verkehrsflächen sowie besondere Zweckbestimmungen wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen u.a. festgesetzt werden. Da im Bereich der öffentlichen Flächen unterschiedliche Nutzungen vorliegen, sollte dieser Bereich genau dargestellt werden. Insbesondere im Hinblick auf die Begründung Ziff. 12.6 in welcher das Ein- und Ausfahrverbot zu Flurstück 232 mit der Verkehrssicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrsflusses begründet wird. Diese wird nämlich durch die 10 bis 15 öffentlichen Parkplätze mit einem mehrmaligen täglichen Wechsel beeinträchtigt und nicht durch wenige Zufahrten von einem privaten Grundstück. Zur Klarheit wird deshalb die Darstellung der öffentlichen Parkplätze beantragt. Dies zeigt auch bei einem evtl. Normenkontrollverfahren, dass der</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen:</p> <p>Ein Bebauungsplan legt die Nutzung der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs fest. Auf die genaue Aufteilung der Verkehrsfläche mit Gehwegen, Stellplätzen und Fahrbahn sowie die Festlegung als verkehrsberuhigter Bereich kann in einem Bebauungsplan verzichtet werden, da die verkehrsrechtliche Anordnung außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Straßenverkehrsbehörde erfolgt. Des Weiteren ist die Beachtung der Tempovorschrift nicht die Aufgabe eines Bebauungsplans.</p>

	<p>Gemeinderat sich bei der Entscheidung über die Festlegung des Ein- und Ausfahrverbots bewusst war, dass die Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit von den Parkplätzen beeinträchtigt wird.</p> <p>2. Festlegung von Bereichen mit Ein- und Ausfahrtsverbot Im gesamten Planbereich wird nur für ein Grundstück eine diesbezügliche Festsetzung getroffen. Begründet wird dies in der Gemeinderatsvorlage mit der Verhinderung einer ungewünschten Garagenzeile, in der Begründung zum Bebauungsplan wird die Verkehrssicherheit vorgeschoben (siehe ober Ziff. 1). Garagenzeilen sind somit bei allen anderen Grundstücken zulässig. Dies ist eine einseitige Benachteiligung des betroffenen Grundstückes. Es wird deshalb beantragt das Ein- und Ausfahrtsverbot aufzuheben.</p> <p>3. Baugrenzen Für das Bestandgebäude auf dem Grundstück 232 ist nur eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses bis zu 15 % zulässig. Bei einer Größe von ca. 10 m x 7 m wären dies ca. 10 qm. Dies ermöglicht nicht einmal die Erweiterung um ein vernünftiges Zimmer. Es wird deshalb eine Erweiterung um mind. 30 % beantragt, damit ist eine Bebauung noch weit von der zulässigen GRZ entfernt. Ebenso wird beantragt eine Erhöhung auf 2 Vollgeschosse zuzulassen, entsprechend den anderen vorhandenen Bestandsgebäuden.</p> <p>Der Begründung in der Beschlussvorlage - die Bebauungsplanung erfolge aus sinnvollen städtebaulichen Gesichtspunkten - stimmt nicht, sie erfolgt zur Vermeidung eines unzulässigen Bürgerbegehrens.</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine mögliche Zufahrt über die gesamte Länge des Grundstücks ist nicht erwünscht um z.B. eine unerwünschte Garagenzeile im EG einer Neubebauung zu verhindern. Jedoch bestehen ausreichende Möglichkeiten einer Zu- und Abfahrt im nördlichen und südlichen Grundstücksbereich entlang der Speicherstraße. Eine solche Garagenzeile ist an dieser Stelle besonders ungünstig, da das festgesetzte Baufenster auf diesem Grundstück mit einem nur geringen Abstand an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt. Im Vergleich zu Flurstück Nr. 238, dessen Baufenster ebenfalls in Teilen nahe an der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ist im Bereich des Flurstücks Nr. 232 der Straßenquerschnitt wesentlich geringer und somit auch der Abstand zu den bereits bestehenden öffentlichen Stellplätzen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die bedingte Festsetzung ermöglicht die bauliche Erneuerung, Änderung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Durch diese Regelung wird der Bestandsschutz erweitert. Langfristig wird das Ziel der Gebäudeausrichtung entlang der Speicherstraße verfolgt. Vor diesem Hintergrund werden die bisher getroffenen Regelungen als städtebaulich sinnvoll und ausreichend betrachtet. Beispielsweise ist aus den Baugenehmigungsunterlagen ersichtlich, dass beide bestehenden Gebäudeteile bereits der Wohnnutzung zugeführt sind. Daher ergibt sich eine Grundfläche von ca. 130 m². Hieraus resultiert ein Erweiterungspotenzial von ca. 20 m². Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine behutsame Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht. Gleichzeitig wird die vorhandene Durchgrünung der hinteren Teilflächen der Grundstücke zur Erhaltung der Wohnqualität dauerhaft gesichert.</p>
--	--	---

	<p>4. Festlegung von Wohneinheiten Abgesehen von Neubaugebieten wird für den Ortskern erstmals eine Beschränkung von Wohneinheiten festgelegt. Dies war in der Vergangenheit bei einer Vielzahl von Objekten nicht der Fall (z.B. Wikingerstr./ Ecke Gotenstr., Hauptstr./Ecke In den Schneidergärten, Hirtenstr. im Bereich Rathaus u.a.). Die Festlegung von mind. 5 Wohneinheiten wird deshalb beantragt, dies verhindert weder die berechtigten Interesse der Gemeinde an einer angemessenen Bauentwicklung (wo war das Interesse in der Vergangenheit?) noch verhindert es eine bauliche Verdichtung im Baugebiet.</p> <p>In der Hoffnung auf eine vernünftige und sachgerechte Entscheidung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten hat Auswirkungen hinsichtlich der Verkehrsmengen und der Anzahl herzustellender Stellplätze auf dem privaten Grundstück, aber auch auf die städtebauliche Ordnung insgesamt. Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten bezieht sich auf gesamte Plangebiet. Würde die Anzahl der Wohneinheiten erhöht werden, könnte das zu unerwünschten Auswirkungen durch zusätzlichen Fahrverkehr und Parkierungsbedarf führen. Die Anzahl von max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude berücksichtigt das berechnete Interesse der Gemeinde an einer angemessenen Innenentwicklung einerseits und verhindert eine nicht ausreichend kontrollierbare Zunahme der baulichen Verdichtung im Baugebiet andererseits.</p> <p>Kenntnisnahme: Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde die Anregung unter Einbeziehung der öffentlichen Belange gerecht abgewogen.</p>
<p>Bürger 4 06.11.2019</p>	<p>Ich, als Eigentümer des Flst.-Nr. 238, dulde keine Überfahrt mehr über mein Grundstück für künftige Eigentümer und Bewohner des Flst.-Nr. 232. Die Zufahrt zu besagtem Grundstück muss neu geregelt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Überfahrtsrechte sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, durch Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich zu sichern.</p>



Maßstab 1:500

Bürger 5
09.11.2019

Zum o. g. aktuell veröffentlichten Bebauungsplan geben wir folgende Stellungnahme und Anregungen ab.

Zeichnerischer Teil:

1. Im Plangebiet 1 ist für die Grundstücke Hauptstr. 17 und Speicherstr. 1 die Kennzeichnung „D“ entfallen. Unseres Wis-

Der Anregung wird entsprochen:

	<p>sens hat sich jedoch nichts daran geändert, dass diese Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen. Wir bitten die Kennzeichnung wieder aufzunehmen. Sollten diese Gebäude nicht mehr dem Denkmalschutz unterliegen, müssten für diese Grundstücke ebenfalls die festgelegten Parameter zur Bebauung gelten (z. B. 0,4 GRZ). Außerdem fehlen hier die Angaben zur festgelegten Firstrichtung.</p> <p>2. Die beiden Grundstücke 233 und 234 wurden zu einem Grundstück (233) verschmolzen (Eintragungsbekanntmachung Amtsgericht Maulbronn vom 10.12.2018). Wir bitten um Korrektur.</p> <p>Schriftlicher Teil:</p> <p>3. Auf Seite 5, Abs. 3 ist geregelt, dass Terrassen auch mit Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche mit 15 m² zulässig sind. Gilt diese Beschränkung unabhängig davon wie viele Wohngebäude auf dem Grundstück errichtet werden, also z.B. bei Doppelhäusern auch insgesamt max. 15 m²? Und bedeutet dies, dass die max. 15 m² auch für nicht überdachte Terrassen gelten?</p> <p>4. Auf Seite 5, Abs. 5 ist die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude geregelt. Hier fehlt die Festlegung, dass sich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beim Bau von Doppelhäusern auf zwei reduziert und beim Bau von Reihenhäusern entsprechend. Dies bitten wir nachzutragen.</p> <p>5. Für uns ist noch immer nicht klar, wie beantragte Gewerbeeinheiten berücksichtigt werden. Wenn z. B. für ein Gebäude eine Gewerbeeinheit im Bauantrag beantragt wird, verringert sich dann die Anzahl der Wohneinheiten entsprechend um eins (z. B. bei 4 zulässigen Wohneinheiten auf drei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit)? Bei zusätzlicher Schaffung von Gewerbeeinheiten (im Beispiel oben 4 Wohneinheiten + 1 Gewerbeeinheit) besteht die Gefahr, dass durch spätere Umnutzung der Gewerbeeinheit in einen Wohnraum die Regelung der max. 4 zulässigen Wohneinheiten umgangen wird.</p>	<p>Die Darstellung der Denkmaleigenschaft hat im Bebauungsplan zwar nur klarstellenden bzw. hinweisenden Charakter, dennoch wird der Eintrag des "D" redaktionell wieder aufgenommen.</p> <p>Die Firstrichtungen im Teilbereich 1 werden ebenfalls redaktionell wieder aufgenommen, die dem Bestand widerspiegeln.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Grundsätzlich handelt es sich bei der Darstellung des Katasters um eine nachrichtliche Darstellung ohne rechtliche Bindung. Daher wird das Kataster redaktionell entsprechend der Eintragungsbekanntmachung angepasst.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Die Regelung zu Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt sowohl für überdachte als auch für nicht überdachte Terrassen je Grundstück. Zur Klarstellung wird die Festsetzung wie folgt konkretisiert: „Terrassen sind auch mit Überdachung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Fläche von 15 m² je Grundstück zulässig.“</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die maximale Zahl der Wohngebäude bleibt bei einer Beschränkung von 4 Wohneinheiten je Wohngebäude. Sie wird nicht weiter differenziert, um einer Überregulierung vorzubeugen. Aufgrund der festgesetzten GRZ und der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken wird eine zu hohe Ausnutzung der Grundstücke bereits reguliert.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine Gesetzesgrundlage zur Regelung, dass Gewerbeeinheiten als Wohneinheit angerechnet werden, existiert nicht. Es besteht lediglich die Möglichkeit eines kompletten Ausschlusses von Gewerbebetrieben durch die Art der baulichen Nutzung. Jedoch würde ein Ausschluss von gewerblicher Nutzung die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet bedingen, was faktisch auf dieses Gebiet nicht zutrifft. Hierdurch besteht die Möglichkeit, dass zusätzlich zu den 4 zulässigen Wohneinheiten auch Gewerbeeinheiten in den Wohngebäuden entstehen. Eine potenzielle</p>
--	--	--

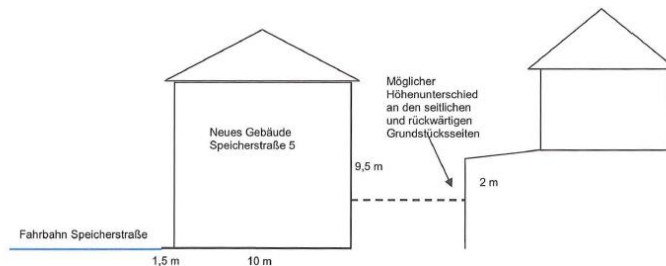
	<p>6. Wie sieht die Parkplatzregelung bei der Erstellung von Gewerbeeinheiten aus? Müssen für jede Gewerbeeinheit ebenfalls 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden? Kann, je nach Gewerbe, auch eine höhere Anzahl an Stellplätzen gefordert werden?</p> <p>7. S.10/12 Artenschutz: Seit Jahren leben Fledermäuse in mehreren Gebäuden des Plangebiets 2. Die Tiere werden immer wieder beobachtet. Wir bitten dies besonders zu berücksichtigen.</p> <p>8. Auf Seite 12, Abb. 4 stimmt der abgebildete Bestand der Stromleitungen nicht mit dem derzeitigen Stand überein. In</p>	<p>Umnutzung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit (5. WE), bei bereits vollständiger Ausnutzung entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans und ist somit nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme: Eine Rechtsgrundlage zur Regelung der Anzahl der Stellplätze für Gewerbeeinheiten im Bebauungsplan gibt es nicht. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze). Diese unterscheidet in verschiedene, gewerbliche Nutzungen und variiert hierfür auch in der Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze wird auch die Einbindung in den ÖPNV bewertet. Je nach Erreichbarkeit durch den ÖPNV kann die Anzahl der Stellplätze reduziert werden.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten und somit auch vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen nicht erforderlich seien. Grundsätzlich ist bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind. Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Abb. 4 stellt den Bestandsauszug Strom und Nachrichtenwege mit dem Stand von 07.11.2018 dar. Ein aktuellerer Auszug liegt</p>
--	---	---

	<p>2019 wurden Erdkabel für die Stromversorgung und Glasfaserkabel bzw. die Leerrohre dafür verlegt. Wir bitten den aktuellen Stand aufzunehmen.</p> <p>9. Auf Seite 19, Abb. Lageplan ist die Firsthöhe für das Gebäude Speicherstr. 7 mit 231,34 m ü.NN angegeben. Dieser Wert kann nicht korrekt sein, die Werte der Nachbargrundstücke liegen bei rd. 260 m üNN. Wir vermuten es handelt sich um einen Übertragungsfehler und bitten um Korrektur.</p> <p>10. Auf Seite 21, Abb. Geländeabwicklung ist das Gebäude Speicherstr. 3 nicht korrekt dargestellt. In der Skizze liegt das Gebäudeniveau unterhalb der Bezugshöhe. Das Gebäude kann jedoch max. auf gleicher Höhe liegen, jedoch nicht unter dem Niveau der Speicherstraße und unter der Bezugshöhe. In der Realität liegt das Wohngebäude ca. 1,40 m über der Bezugshöhe. Nur die Garage, die keinen Zugang zum Wohngebäude hat, liegt unterhalb dem Niveau der Speicherstr. Wir bitten um Korrektur.</p> <p>11. Auf Seite 21 Abs. 12.5 werden Zufahrtsbeschränkungen geregelt. Hier passt die Überschrift „Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden“ nicht und ist zu korrigieren.</p> <p>12. Auf Seite 6 Abs. 8 und Seite 22 Abs. 12.8 finden sich bedingte Festsetzungen für das Grundstück Speicherstr. 5. Hier fehlt eine klare Entweder-Oder-Regelung. Die momentane Regelung lässt Lücken für eine Kombination aus Neubau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Teilerhaltung des Bestandsgebäudes zu („Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestandes sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten“). Um eine größere Bebauung, als im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung auszuschießen, muss eine eindeutige, klare Formulierung gefunden werden, dass entweder das Bestandsgebäude ganz oder teilweise erhalten bleiben kann oder alternativ neu gebaut wird. Wir bitten um Überarbeitung der Regelung.</p> <p>Außerdem ist festzuhalten, dass es sich beim an das Nachbargrundstück Speicherstraße 7 direkt angrenzende Gebäudeteil</p>	<p>nicht vor, daher wird die Abbildung redaktionell aus den Hinweisen herausgenommen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Firsthöhe wird redaktionell zu 261,34 m ü.NN angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Geländeabwicklung wird geprüft und redaktionell angepasst.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Regelung lässt keine Lücken für die Kombination aus Neubau innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Teilerhaltung des Bestandsgebäudes, da erst bei einer Neubebauung nach vollständigem Abriss des Bestandes die Baugrenzen einzuhalten sind. Sofern nur ein Teilabriss erfolgt, gelten die Regelungen zur baulichen Erneuerung, Änderung und Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses. Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme:</p>
--	--	--

(mit Grenzbebauung) und eine Garage mit Schuppen (vormals als Scheune genutzt) handelt und nicht um ein Wohnhaus.

Es ist außerdem festzuhalten, dass bereits im September 2017 ein Antrag auf Abbruch für das Bestandsgebäude Speicherstr. 5 gestellt wurde. Mit Schreiben vom 18.09.2017 an die Immo-Casa GmbH hat die Gemeinde Karlsbad bestätigt, dass nach § 59 Abs. 4 LBO ab 11.11.2017 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann.

13. Auf Seite 23 sind Aufschüttungen und Abgrabungen geregelt. Diese Regelung lässt Abgrabungen bis zu 2,0 m Höhe rund um die Gebäude zu, auch wenn die Abgrabungen bis an die Grundstücksgrenzen der Nachbarn heranreichen und bedeutet, ganz besonders im Bereich der Grundstücke Speicherstr. 3, 5, 7 und 9 eine große Gefahr für die Nachbarn. Würde auf dem Grundstück Speicherstraße 5 das Gelände mit einem Höhenunterschied von 2,0 m zu den Nachbargrundstücken abgegraben, würde - auch unter Einhaltung der im Entwurf enthaltenen Regelungen - insbesondere im Zufahrtsbereich der beiden Nachbargrundstücke Nr. 7 und Nr. 9 ein Höhenversatz von eben 2,0 m entstehen. Dies würde eine besondere Gefahr für die Bewohner und alle Besucher (z.B. Lieferanten, Postboten, Gäste) dieser Grundstücke darstellen. Hier ist eine Regelung zu finden, die die Nachbarn besser schützt, indem festgelegt wird, dass in diesem Bereich bis zu einem Meter zur Grundstücksgrenze keine Abgrabungen zulässig sind bzw. das ursprüngliche Geländeniveau wieder herzustellen ist. Zusätzlich muss die jederzeitige uneingeschränkte Befahrbarkeit gewährleistet sein.



Bei der Darstellung des Katasters handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung des Bestands, ohne Festsetzungscharakter. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Kenntnisnahme:

Ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ermöglicht die Regelung zu Abgrabungen und Aufschüttungen einen zumutbaren Höhenunterschied von 2,00 m im Umkreis von 4,00 m gemessen. In übrigen Bereichen darf der Höhenunterschied max. 0,5 m betragen. Grundsätzlich ist ab einem Höhenunterschied von 1,00 m eine Absturzsicherung anzubringen.

	<p>Bei allen Abgrabungen mit bis zu 2,0 m Höhenunterschied zum Nachbargrundstück muss klar geregelt sein, dass der Verursacher (der „Abgrabende“) nicht nur für die Standsicherung des Nachbargrundstücks zu sorgen hat, sondern auch auf seine Kosten eine vorschriftsmäßige Absturzsicherung auf seinem Grundstück anzubringen hat.</p> <p>14. Im Bebauungsplan wurden im Plangebiet 2 die Firsthöhen mit 12,75 m zu hoch angesetzt. Für eine Bebauung mit überirdischem Kellergeschoss, 2 Vollgeschossen und Dach ist eine Firsthöhe von 12,6 m sehr gut ausreichend und liegt noch immer über den Firsthöhen der derzeitigen Bestandsgebäude. Im Hinblick auf eine verträgliche Höhenentwicklung im Innenortsbereich sollten nicht notwendige Steigerungen der zulässigen Gebäudehöhen strikt vermieden werden. Die max. zulässige Gebäudehöhe sollte daher im Plangebiet 2 auf 12,6 m festgelegt werden. Für Firsthöhen über 12,6 m besteht keine Veranlassung, es liegen keine nachvollziehbaren Gründe vor.</p> <p>15. Es wurden keine Regelungen zur Mindestfläche für Grünflächen/Grünanlagen getroffen. Demzufolge könnten nicht überbaute Flächen z. B. gepflastert, als Terrasse genutzt oder komplett mit sonstigen Oberflächen versehen werden ohne dass auf dem jeweiligen Grundstück Vegetationsflächen eingerichtet werden. Angesichts der wichtigen Regulierungsfunktion der Grünfläche (z. B. Temperatenausgleich, Wasseraufnahme, ...) bedarf es hier einer Regelung. Wir fordern, dass mindestens 0,3 der Grundstücksfläche begrünt und gärtnerisch unterhalten werden müssen.</p> <p>16. Für den Teilbereich 2 soll die Grundflächenzahl (GRZ) für eine unterirdische Bebauung (z. B: Kellerräume, Tiefgaragen) von 0,4 auf 0,8 erhöht werden. Für den Teilbereich 3 wurde die GRZ für diese Art von Bebauung von 0,4 auf 0,6 erhöht. Gemäß § 17 BauNVO liegt die max. GRZ für allgemeine Wohngebiete bei 0,4.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Standsicherung und die Absturzsicherung sind privatrechtliche Belange und somit nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens können hierzu Regelungen getroffen werden. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Firsthöhe von 12,75 m ist notwendig. Durch die geringfügige Erhöhung im Vergleich zum höchsten Gebäude im Bestand von 12,55 m gemessen ab Bezugshöhe (Speicherstr. 11) wird die Sanierung der Bestandsgebäude gemäß energetischen Vorschriften ermöglicht.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine Regelung zur Festsetzung einer Mindestfläche die begrünt werden ist nicht erforderlich, da sich diese aus der festgesetzten GRZ (inkl. Überschreitungen) ergibt. Eine Regelung zu den nicht überbauten Flächen ist bereit unter Punkt 5 der örtlichen Bauvorschriften getroffen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Eine Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen möglich. Diese städtebaulichen Gründe sind in diesem Fall gegeben, um eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen ohne den Parkdruck im Ortskern zu erhöhen. Die Begründung wird klarstellend entsprechend ergänzt. Die Teilbereiche 2 und 3 sind nicht miteinander vergleichbar. Es handelt sich hierbei grundsätzlich um unterschiedliche Struktu-</p>
--	---	---

§ 17
Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-

In § 19 Abs. 4 ist geregelt, dass bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, also um 50 % von 0,4 und somit um 0,2. Daraus ergibt sich eine (Gesamt-)GRZ von max. 0,6. Eine Erhöhung auf 0,8 ist nicht zulässig.

Die max. zulässige Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 GRZ bezieht sich auf andere Ausgangswerte der nach § 16 zulässigen Bebauung, z. B. bei Mischgebieten von 0,6 und bei urbanen Gebieten von 0,8.

Zudem ist eine unterschiedliche Festlegung in den direkt nebeneinander liegenden, vergleichsweise kleinen Plangebieten nicht begründet.

Eine unterirdische Bebauung von mehr als 0,6 der Grundstücksfläche hätte eine übermäßige Geländeversiegelung zur Folge und genau dieser soll mit den o. g. Neuregelungen der BauNVO entgegengewirkt werden.

ren. Teilbereich 2 verfügt eher über historisch gewachsene Strukturen hinsichtlich der Grundstückszuschnitte sowie der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück. Dahingegen ist Teilbereich 3 städtebaulich geordnet und hat größere Grundstückszuschnitte. Um eine sinnvolle Nachverdichtung mit den notwendigen Stellplätzen in Teilbereich 2 zu ermöglichen bleibt eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (notwendige Tiefgaragen und Kellerräume) zulässig.

	<p>Auch wenn die unterirdischen Gebäudeteile mit wasserdurchlässigen Terrassen, Wegen, Stellplätzen usw. oder evtl. auch mit Grünflächen überbaut werden, ist das Gelände knapp unterhalb der Oberfläche versiegelt. In Folge kann Regenwasser nicht ungehindert abfließen und ebenso kann der Boden in diesem Bereich kein Wasser speichern. Bäume und tiefwurzelnnde Pflanzen können hier nicht überleben. Das Gelände kann die Wirkung einer echten Vegetationsfläche in diesem Bereich nicht erreichen. Im Hinblick auf eine nachhaltige Gestaltung des Innenortsbereichs und auf die Erhaltung eines guten (Wohn-)Klimas ist die Beschränkung der GRZ für eine unterirdische Bebauung auch im Teilbereich 2 auf 0,6 zu begrenzen. Wie unter Punkt 15. dargestellt sind mind. 0,3 echte Vegetationsflächen zu erhalten.</p> <p>17. Wir beantragen die Bebauung auf max. 3 Wohneinheiten je Grundstück zu beschränken. Eine durchgehende Bebauung mit 4 Wohneinheiten würde zu einer übermäßigen und nicht verträglichen Verdichtung im Bereich dieses Bebauungsplans führen und zu einem überhöhten Verkehrsaufkommen, dem weder die enge, verkehrsberuhigte und schon jetzt oft komplett zugeparkte Speicherstraße noch die schmale und steile Friedhofstraße gewachsen sind. Zudem ist die Speicherstraße, wie im Radwege-Konzept feststellt, ein Hauptverkehrsweg für Radfahrer und Fußgänger. Es sollte insbesondere das Wohl schwächerer Verkehrsteilnehmer, wie Kinder, Senioren und Menschen mit Handicap beachtet werden.</p> <p>18. Außerdem soll im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass die Regelung zu den max. zulässigen Wohneinheiten nicht dadurch ausgehebelt werden kann, dass Grundstücke beliebig geteilt werden. Durch Grundstücksteilungen könnte es auf kleinem Raum zu einer übermäßigen Bebauung kommen kann, weil auf jedem Teilgrundstück dann Gebäude mit 3 bzw. 4 Wohneinheiten zulässig wären. So könnten z. B. auf einem derzeit rd. 500 m² großen Grundstück durch einer Grundstücksteilung nicht vier sondern acht Wohneinheiten entstehen. Dem gilt es durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksfläche pro Wohneinheit vorzubeugen (lt. Mokka-Endbericht eine Wohneinheit je 220 m² Grundstücksfläche). In jedem Fall be-</p>	<p>Die Dimensionierung des Regenwasserkanals ist in der Planung berücksichtigt. Im Übrigen ist aufgrund der Beschaffenheit des Bodens davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit auch in unbebautem Zustand nicht ausreicht. Daher wurde festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt werden, dies begünstigt zumindest einen teilweisen Regenwasserrückhalt.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Um dem Ziel der Innenentwicklung nachzukommen, bleibt die Festsetzung von max. 4 Wohneinheiten bestehen. Eine solche Dichte wird für die Ortsmitte der Gemeinde für angemessen erachtet. Eine Reduzierung entspricht weder dem öffentlichen Interesse noch regionalen Vorgaben.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Auf eine Festsetzung zur Mindestgröße der Baugrundstücke wird verzichtet, um einer Überregulierung vorzubeugen. Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den Privatgrundstücken wird eine zu Höhe Ausnutzung der Grundstücke bereits reguliert.</p>
--	--	--

	<p>darf es einer Einschränkung der möglichen Grundstücksteilungen. Denkbar ist alternativ zur o. g. Empfehlung (aus dem Mokka-Endbericht) eine Staffelregelung, z. B. bei Grundstücksflächen von mind. 500 m² sind 3 Wohneinheiten zulässig, bei 499- 350 m² sind 2 Wohneinheiten zulässig, unter 350 m² ist eine Wohneinheit zulässig.</p> <p>Wir bitten unsere Fragen zu beantworten und unsere Anregungen und Forderungen in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.</p>	
--	--	--

Karlsruhe, den 04.03.2020

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten