

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	2
2. VERFAHREN.....	3
3. PLANGEBIET.....	4
3.1. Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde	4
3.2. ÖPNV	4
3.3. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
3.4. Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung	5
3.5. Bestehende verkehrliche Erschließung	5
3.6. Bestehende Ver- und Entsorgung	5
3.7. Eigentumsverhältnisse.....	6
3.8. Umweltzustand.....	6
4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003.....	6
4.2. Vorbereitende Bauleitplanung	6
4.3. Verbindliche Bauleitplanung.....	6
5. PLANUNGSKONZEPT	6
5.1. Bebauungs- und Grünkonzept, Nachverdichtung und Nutzungskonzept.....	6
5.2. Schallschutzkonzept – Verkehrslärm, Freizeitlärm	8
5.3. Verkehrskonzept	8
5.4. Ver- und Entsorgungskonzept	8
6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	8
6.1. Art der Nutzung	8
6.2. Maß der Nutzung	10
6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
6.5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	14
8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	15
8.1. Straßenverkehrslärm	15
8.2. Freizeitlärm (Freibad)	16
9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	16
9.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz).....	16
9.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)	16
9.3. Biotope (Naturschutzgesetz).....	16
9.4. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser	16
(Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)	16
9.5. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	16
9.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und	17
Landschaft	17
9.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
9.8. Umweltbericht	18

Gemeinde Karlsbad, OT Langensteinbach
Bebauungsplan „Badwiesen“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: **15.04.2020**

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

2

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	18
11. BODENORDNUNG.....	18
12. KOSTEN.....	19
13. STATISTIK	19

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde Karlsbad beabsichtigt für die innerörtliche Fläche im Bereich Spielberger Straße/Römerstraße/Alemannenstraße den vom Bundesverwaltungsgericht für nichtig erklärten Bebauungsplan neu aufzustellen. Das Gebiet ist zwar fast vollständig bebaut, dennoch ist ein dringender städtebaulicher Regelungsbedarf abzusehen, der die Neuaufstellung erfordert.

Denn durch die Aufhebung des Bebauungsplans lebt der für das Planungsgebiet geltende alte Straßen- und Baufluchtenplan Gewann „Sauweid, Ent- und Badwiesen“, „Langensteinbach-Süd“ aus dem Jahre 1958 wieder auf, der aufgrund seines Alters und seiner Festlegungen nicht mehr Basis für die Beurteilung von Bauvorhaben sein soll.

Ziel der Planung ist es, das bestehende Allgemeine Wohngebiet in den rückwärtigen Bereichen dem Charakter entsprechend zu sichern und mit einem Nutzungskatalog zu versehen, der der Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht. Denn die Nutzungsausschlüsse im vom Bundesverwaltungsgericht aufgehobenen Bebauungsplan waren unzulässig.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es aber auch, Nutzungen und Bauvorhaben insbesondere auch entlang der Spielberger Straße zu ermöglichen, die dem Charakter der innerörtlichen Hauptstraße mit ihrer Versorgungsfunktion gerecht werden. Die gesamte Hauptstraße und die Spielberger Straße, vom Kreisverkehr in der Ortsmitte bis zum Freibad, zeichnen sich durch eine teilweise dichte, teilweise lückige Anordnung von Geschäftsnutzungen aus. Die bestehenden Geschäftsnutzungen entlang der Hauptstraße und Spielberger Straße gilt es zu stärken, neue Geschäftsnutzungen gilt es zu ermöglichen. Entlang dieser Hauptverkehrsachse ist es sinnvoll und geboten eine Nutzungsmischung zu ermöglichen und auszuweisen, welche den beschriebenen Anforderungen gerecht werden kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch erforderlich, da sich im Bereich Ecke Römerstraße/Spielberger Straße Entwicklungen zur Nachverdichtung von Grundstücken abzeichnen, die im Sinne der Innenentwicklung sinnvoll sind, aber weder mit dem bisherigen Bebauungsplan möglich gewesen wären, noch nach dem alten Straßen- und Baufluchtenplan oder gemäß § 34 BauGB für zulässig gehalten werden. Auch hier besteht der Bedarf, mögliche Neubauvorhaben und Nutzungen, unter Berücksichtigung der Lärmemissionen der Spielberger Straße, städtebaulich zu regeln. In diesem Zusammenhang sind auch die bisher nur im rückwärtigen Teil mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke entlang der Spielberger Straße auf eine Nachverdichtung hin zu prüfen.

Unter Berücksichtigung des oben beschriebenen städtebaulichen Regelungsbedarfs ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Badwiesen“ dringend erforderlich.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,5 ha. Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Badwiesen“ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Dies ist sicherlich auf die bisher geltenden Bebauungspläne bzw. Baufluchtenpläne zurückzuführen, die für das gesamte Gebiet, ohne weitere Differenzierung, Allgemeines Wohngebiet festgesetzt hatten. Im Norden ist für die an die Spielberger Straße angrenzenden Flächen Mischbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, denn der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein schmaler Streifen mit einer Tiefe von ca. 20 m, gemessen ab der Spielberger Straße, soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Für diesen Teil besteht im beschleunigten Verfahren die Möglichkeit, den FNP zu berichtigen.

2. VERFAHREN

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,5 ha, die überbaubare Grundfläche beträgt lediglich ca. 17.000 m² und liegt somit unter der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwelle zur Vorprüfung von 20.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Anhaltspunkte bestehen auch nicht dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Siehe hierzu Ziffer 10 der Begründung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der Spielberger Straße und gegenüber dem Freibad der Gemeinde Karlsbad ist durch den Bebauungsplan der Umweltbelang Lärm betroffen. Hierzu ist es erforderlich entsprechende Ermittlungen vorzunehmen. Siehe Ziffer 8.1 der Begründung.

3. PLANGEBIET

3.1. Lage und infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsausgang von Langensteinbach, westlich der Spielberger Straße, gegenüber dem Freibad. Im Ortsteil Langensteinbach besitzt eine sehr gute Ausstattung in Bezug auf den täglichen und sonstigen Bedarf (Apotheke, Arzt, Bäcker, Metzger, Lebensmittel, Blumen, Optiker, Raumausstatter, Bücher, Kleidung, usw.). Die Anordnung der Geschäfte und Gastronomiebetriebe ist insbesondere in der Ortsmitte und entlang der Durchgangsstraßen von Nord nach Süd und von West nach Ost und zwar jeweils bis zu den Ortsausgängen auszumachen.

In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten, eine Grundschule, die Gemeinschaftsschule Karlsbad-Waldbronn mit Werkrealschule Karlsbad sowie weitere Schulen (Ludwig Guttman Schule, Fachschule für Ergotherapie, Krankenpflegeschule, usw.). Ein ausreichendes Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ebenfalls vorhanden.

3.2. ÖPNV

Die Gemeinde Karlsbad ist an die Straßenbahnlinie S 11 und an die Omnibuslinie des KVV und des VPE angebunden.

3.3. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Die Bebauung lässt sich wie folgt beschreiben:

Entlang der Spielberger Straße zwischen Alemannstraße und Fischerweg:

Hier sind drei eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach, die nahe an der Gehweghinterkante stehen, vorhanden.

Spielberger Straße ab Höhe Badstraße:

Auf Höhe der Badstraße sind zwei Gebäude mit einem Abstand von ca. 5,0 m zur Spielberger Straße vorhanden. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig. Aufgrund der leichten Hanglage sind zur Spielberger Straße zusätzliche Erdgeschossnutzungen vorhanden, die aber keine Vollgeschosse sind.

Im weiteren Verlauf sind die Gebäude deutlich, ca. 20 m von Spielberger Straße zurückgesetzt. Es handelt sich um ein- bis zweigeschossige Gebäude, die ebenfalls aufgrund der Hanglage mit einer Erdgeschossnutzung versehen sind, die nicht als Vollgeschoss zählen. Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer bzw. Gebäudeteile mit Flachdach anzutreffen. Gegenüber der Spielberger Straße befinden sich die Gebäude des Freibads.

Entlang der Allemannenstraße:

Hier sind ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und Walmdach mit ein bis zwei Wohneinheiten anzutreffen. Ein Gebäude dort besitzt sieben Wohneinheiten.

Entlang des Fischerwegs:

Entlang des Fischerwegs herrschen eher eingeschossige Gebäude mit Satteldach und ein bis zwei Wohneinheiten vor.

Entlang der Römerstraße:

Die Bebauung entlang der Römerstraße ist durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und ein bis zwei Wohneinheiten gekennzeichnet. Im Eckbereich befindet sich ein Gebäude mit dreizehn Wohneinheiten und Walmdach.

Gegenüber der südlichen Römerstraße befinden sich die drei- bis viergeschossigen Einrichtungen des Kurfürstenbads. Die Fläche gegenüber der östlichen Römerstraße in Richtung Bibelheim Bethanien ist nicht bebaut.

3.4. Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung

Im Plangebiet selbst ist die Wohnnutzung vorherrschend. Im Gebäude Spielberger Straße 24 befindet sich derzeit ein Imbiss, auf dem Grundstück Spielberger Straße 28 befindet sich ein kleinerer Beherbergungsbetrieb mit kleinem Laden. Zudem sind einige kleinere gewerbliche Betriebe im Plangebiet vorhanden, wie den Gewerbebeanmeldungen der Gemeinde zu entnehmen ist.

Direkt im Norden an das Plangebiet angrenzend (Spielberger Straße 14) war früher eine Bäckerei, nun wird dort eine Eisdiele betrieben. Im Süden des Plangebiets befinden sich die Anlagen des Kurfürstenbads. Hier sind Seniorenwohnen, Gastronomie und dem Seniorenwohnen dienende Einrichtungen wie Physiotherapie, usw. anzutreffen.

Im Zuge der Bestandserhebungen wurden die Nutzungen entlang der gesamten Durchgangsstraßen von Nord nach Süd und von West nach Ost in Langensteinbach erhoben und in einen Plan eingetragen. Daraus wird ersichtlich, dass sich beidseitig dieser Straßen gewerbliche Nutzungen und Versorgungsstrukturen bis an die jeweiligen Ortsein- bzw. -ausgänge angesiedelt haben. Bei einem Großteil der Nutzungen handelt es sich um Versorgungsstrukturen, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen. Das liegt hauptsächlich in der Lage direkt an den Durchgangsstraße und dem damit verbundenen durchfahrenden Publikum begründet.

3.5. Bestehende verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird über die bestehenden Straßen Spielberger Straße, Allemannenstraße, Fischerweg und Römerstraße erschlossen.

Die Spielberger Straße besitzt einen ausreichend breiten Querschnitt mit beidseitigen Gehwegen von insgesamt ca. 10 m. Die Allemannenstraße ist eine schmale Straße ohne Gehwege mit fußläufiger Fortführung zur Haltestelle der S-Bahnlinie 11, Haltepunkt St. Barbara. Der Fischerweg ist eine ca. 5,0 m breite Sackgasse ohne Gehwege und Wendemöglichkeit. Die Römerstraße im Westen des Plangebiets ist ebenfalls Sackgasse und besitzt eine Ausbaubreite von lediglich ca. 3 m.

3.6. Bestehende Ver- und Entsorgung

Im Planungsgebiet sind alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

3.7. Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Grundstücke befinden sich alle in privatem Eigentum. Die Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.8. Umweltzustand

Innerhalb des Plangebiets sind gerade in den rückwärtigen Bereichen einige Grünstrukturen mit Baumbestand zu erkennen. Diese gilt es zu erhalten und zu sichern. Vor den Gebäuden Spielberger Straße sind Grün- und Abstandflächen vorhanden, deren Qualität aufgrund der Erschließungsfunktion und Lärmvorbelastung nicht so hoch eingestuft wird.

Das Planungsgebiet ist durch Lärm der Spielberger Straße und der Freizeitnutzung des Freibads vorbelastet.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1. Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein als Siedlungsfläche Bestand enthalten.

4.2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, denn der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Lediglich ein schmaler Streifen mit einer Tiefe von ca. 20 m, gemessen ab der Spielberger Straße, soll als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan kann für diesen Teil entsprechend berichtigt werden.

4.3. Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Badwiesen“ wurde inzident geprüft vom Bundesverwaltungsgericht für nichtig erklärt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet waren zu viele Nutzungseinschränkungen festgesetzt.

Durch die Nichtigkeit lebt der alte Straßen- und Baufluchtenplan für das Gebiet aus dem Jahre 1958 wieder auf. Bauvorhaben wären demnach nach diesem Plan bzw. nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1. Bebauungs- und Grünkonzept, Nachverdichtung und Nutzungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, für große Teile des Plangebiets – entsprechend der tatsächlichen Nutzung und zur Erhaltung des dort vorhandenen Charakters - wieder ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Lediglich für Grundstücke oder Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße, soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Dies aufgrund der Tatsache, dass dort einige Nachverdichtungsmöglichkeiten gegeben sind und gleichzeitig eine Vorbelastung aufgrund des Verkehrslärms der Spielberger Straße besteht. Wichtiger Grund für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist die gewünschte Durchmischung auf den Grundstücken entlang der Spielberger Straße. Denn hier soll die im Ortsteil Langensteinbach durchgängig vorhandene Anordnung und Ansiedlung von gewerblichen und über die Versorgung des Gebiets hinausgehenden Nutzungen entlang den Durchgangsstra-

ßen aufgegriffen und bis zum Kurfürstenbad fortgesetzt werden. Damit enthält der Ortsteil Langensteinbach ein gleichwertiges und schlüssiges Konzept für die genannten Nutzungen entlang aller Durchgangsstraßen.

Mit dem Bebauungsplan besteht somit die Möglichkeit, entlang der Spielberger Straße zusätzliche Gebäude zu errichten. Es soll allerdings keine Bauverpflichtung aufgenommen werden, so dass jeder Grundstückseigentümer im Einzelfall entscheiden kann, ob eine Bebauung vorgenommen wird. Es ist nicht damit zu rechnen, dass alle Grundstücke gleichzeitig einer Bebauung zugeführt werden, so dass es möglich ist, dass entsprechende Lücken – auch auf längere Zeit – verbleiben. Dies wird aus städtebaulicher Sicht für vertretbar gehalten, auch wenn sich dadurch das Erscheinungsbild verändern wird.

Die rückwärtigen Bereiche zwischen den bestehenden Wohngebäuden sollen aus klimatischen Gründen und zur Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen weitgehend als private Hausgärten erhalten bleiben und vor einer Bebauung geschützt werden. Aus diesem Grund sind die Baubereiche so angeordnet, dass jeweils nicht überbaubare grüne Inseln verbleiben. Insbesondere im rückwärtigen Bereich der Fischerstraße wurden auf Basis des bisherigen Bebauungsplans Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich bereits realisiert (Fischerweg 1/1 und 7/1). Eine solche Bebauung soll dort – unter Einhaltung eines Grünstreifens - auch auf dem bisher noch nicht bebauten Grundstück ermöglicht werden.

Die im rückwärtigen Bereich der Spielberger Straße 28 und der Römerstraße 22 bestehenden, genehmigten Gebäude liegen außerhalb des Baubereichs, um langfristig das beschriebene schlüssige städtebauliche Konzept (nicht überbaubare grüne Inseln) zu erreichen. Erneuerung, Änderung und Erweiterung der Gebäude werden aber durch Festsetzung entsprechend gesichert. Somit verbleibt den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum bis zur Umsetzung des gewünschten städtebaulichen Konzepts.

Nachverdichtung entlang der Spielberger Straße: Insbesondere die Grundstück entlang der Spielberger Straße zeichnen sich bisher durch eine geringe Ausnutzung aus. Die Grundstücke haben dort eine Größe zwischen 845 m² und 1.792 m² und sind jeweils mit einem Gebäude (im Bereich der Spielberger Straße 28 sind es zwei Gebäude) im rückwärtigen Grundstücksteil bebaut. Die GRZ bewegt sich zwischen 0,1 und 0,25. Der Gebäudebestand hat zur Spielberger Straße einen Abstand von ca. 20 m. Offensichtlich gab es aus früherer Zeit Pläne, parallel zur Spielberger Straße eine zweite Erschließungsstraße einzurichten. Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich für diese Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten, die mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans genutzt werden sollen. Durch Skizzen konnte nachgewiesen werden, dass es jeweils grundstücksautark möglich ist, auf dem zur Spielberger Straße gerichteten Grundstücksteil ein weiteres Gebäude anzuordnen und auch den dann erforderlichen Stellplatzbedarf unterzubringen.

Nutzungskonzept: In den rückwärtigen Bereichen verbleibt es beim Allgemeinen Wohngebiet. Entlang der Spielberger Straße soll ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Laut BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Die Beschreibung des Nutzungskatalog ist Ziffer 6.1 der Begründung zu entnehmen. Die vom Gesetzgeber vorgesehene Nutzungsmischung kann aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung gewährleistet werden. Es ist Ziel der Planung kleinere gewerbliche Einheiten unterzubringen. Gerade auch soziale und kulturelle Einrichtungen sind aufgrund der Nähe zum Kurfürstenbad und dem Klinikum Karlsbad (SRH) möglich und zu erwarten.

5.2. Schallschutzkonzept – Verkehrslärm, Freizeitlärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich verschiedener Lärmquellen. Östlich des Plangebiets verläuft die Spielberger Straße (L 622), die in der Lärmaktionsplanung der Gemeinde Karlsbad enthalten ist. Daraus ist bekannt, dass die Umgebung stark durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Jenseits der Spielberger Straße befindet sich das Freibad der Gemeinde Karlsbad, diese Nutzung ist im Rahmen der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird es deshalb erforderlich, eine schalltechnische Untersuchung zu den beiden genannten Lärmquellen durchzuführen. Es ist zu erwarten, dass aktive Maßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht kommen können und deshalb entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere für das Urbane Gebiet (MU) festzusetzen sind. Weitere Ausführungen siehe Ziffer 8 der Begründung.

5.3. Verkehrskonzept

Verkehrerschließung: Das Planungsgebiet ist erschlossen. Allerdings sind im Gebiet Sackgassen ohne Wendemöglichkeit anzutreffen. Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse können die Straßenflächen der Alemannenstraße und des Fischerwegs als solche nicht verbreitert werden. Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit ist es auch nicht möglich, Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen zu schaffen oder Radien auszubauen, die das temporäre Befahren des angrenzenden Randwegs (Fuß- und Radweg) ermöglichen würde. Von daher soll es bei dem bestehenden Verkehrssystem verbleiben. In der Konsequenz ist darauf zu achten, dass die Straßen und Wege mit ihren Ausbaubreiten den vorhandenen und durch die Planung möglichen, hinzukommenden Verkehr aufnehmen können. Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist unter Berücksichtigung dieser Bedingungen entsprechend zu lenken. Siehe hierzu Ausführungen in Ziffer 6.5 der Begründung.

Fuß- und Radwegeverbindung, landwirtschaftlicher Randweg: Die im Westen an das Plangebiet angrenzende Römerstraße wird ab dem Gebäude Römerstraße Nr. 22 bis zum Fischerweg und im weiteren Verlauf bis zur Alemannenstraße als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt und ist für den Autoverkehr gesperrt. Dies soll auch so bleiben.

5.4. Ver- und Entsorgungskonzept

Alle Grundstücke sind an die bestehende Ver- und Entsorgung (Mischsystem) der Gemeinde Karlsbad angeschlossen. Das vorhandene Mischsystem ist ausreichend dimensioniert, um auch die Nachverdichtungsmöglichkeiten, insbesondere entlang der Spielberger Straße aufzunehmen.

Ein Ausbau der Leitungs- und Kanalsysteme ist damit nicht erforderlich.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1. Art der Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA): Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Zulässigkeit im Allgemeinen Wohngebiet ist wie folgt geregelt: Für allgemein zulassungsfähig, da zur Versorgung sinnvoll und mit der Wohnnutzung vereinbar, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gesehen. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen im Gebiet allgemein zulässig sein. Der bisherige Bebauungsplan wurde für nichtig erklärt, weil die zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig eingeschränkt waren. Mit der vorliegenden Neuaufstellung sollen deshalb die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Schank- und Speisewirtschaften, in enger Anlehnung an die Baunutzungsverordnung aufgenom-

men werden. Das entspricht der städtebaulich gewünschten Nutzungsstruktur für das im Nahbereich der Spielberger Straße gelegene Allgemeine Wohngebiet. Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets wird damit erfüllt. Die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets kann unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Umgebungsnutzung und zur Sicherung der gewünschten Nutzungsstruktur nicht in Betracht kommen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung, soweit sie mit dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets vereinbar sind. Damit wird es möglich, kleine Gewerbebetriebe, wie z.B. ein Kosmetikstudio zuzulassen, sofern diese dem Charakter des Allgemeinen Wohngebiets nicht widersprechen. Es wird somit immer im Einzelfall zu entscheiden sein, ob eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit dem Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebiets verträglich ist und zugelassen werden kann. Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können nur zugelassen werden, wenn die Gebietsverträglichkeit im Einzelfall auf Größe und Auswirkungen im Plangebiet geprüft wird und die Verträglichkeit in Bezug auf Lärm, Verkehrsaufkommen und sonstige Immissionen auf die benachbarte Nutzung nachgewiesen werden kann.

Die beiden in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund deren Nutzungszeiträume, der notwendigen Flächen und des zu erwartenden erhöhten Verkehrs- und Personenaufkommens in diesem rückwärtigen Bereich nicht in Betracht kommen und werden ausgeschlossen. Zudem ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften. Diese Nutzungen würden ebenfalls aufgrund der Nutzungszeiten und des erhöhten Verkehrsaufkommens im rückwärtig gelegenen Allgemeinen Wohngebiet zu unnötigen Konflikten führen können. Zudem kann und soll diese Grundversorgungsfunktion durch die Einführung des Urbanen Gebiets entlang der Spielberger Straße auch für das angrenzende Wohngebiet dort gewährleistet werden.

Mit diesen Regelungen kann der städtebaulich gewünschte ruhige Wohncharakter in den rückwärtigen Bereichen des Planungsgebiets sicher gestellt werden.

Urbanes Gebiet (MU): Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Von der ursprünglichen Überlegung dort ein Mischgebiet festzusetzen wird Abstand genommen. Denn das Urbane Gebiet hat gegenüber dem Mischgebiet den Vorteil, dass das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen nicht gleichberechtigt sein muss. Zudem dient das Urbane Gebiet auch der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Damit entspricht diese Gebietsart eher den an dieser Stelle beabsichtigten Nutzungen.

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen im Urbanen Gebiet ist wie folgt geregelt: Entsprechend der BauNVO sollen alle dort im allgemeinen Zulässigkeitskatalog aufgeführten Nutzungen zulässig sein.

Diese sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit besteht die erforderliche und ausreichende Flexibilität für die Nutzung der bestehenden und geplanten Gebäude entlang der Spielberger Straße. Insbesondere die gewünschte Mischung mit der Wohnnutzung kann bei Festsetzung des Urbanen Gebiets gelingen.

Im Urbanen Gebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, somit sind dort keine Tankstellen und Vergnügungsstätten zulässig. Wegen ihres Flächenbedarfs und ihrer Störintensität ist es städtebaulich nicht möglich und nicht beabsichtigt, diese Nutzungen dort anzusiedeln. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt darüber hinaus aus folgenden städtebaulichen Erwägungen. Gerade der Auftakt in den Ortsteil Langensteinbach soll aus städtebaulicher Sicht und aus gestalterischen Gründen nicht durch die Anordnung von Vergnügungsstätten mit ihren üblicherweise einhergehenden Werbeanlagen und unattraktiven Schaufenstern negativ beeinträchtigt werden. Darüber hinaus befindet sich gegenüber das Freibad, so dass in diesem Bereich vermehrt Kinder entlang gehen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten können negative Beeinträchtigung und Beeinflussungen der Kinder durch Vergnügungsstätten vermieden werden.

Zur Belebung der Erdgeschosszonen und zum Schutz der Wohnnutzung wird durch entsprechende Festsetzung gesichert, dass im Erdgeschoss eine Wohnnutzung an der Straßenseite zur Spielberger Straße nicht zulässig ist. Vorhandene, genehmigte Wohnungen genießen Bestandsschutz.

6.2. Maß der Nutzung

Die Maßfestsetzungen werden im Sinne möglichst schlanker Festsetzungen und einer großen Gestaltungsfreiheit für die Bauherren getroffen. Es werden deshalb nur wenige, grundlegende Festsetzungen aufgenommen. Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe vorgegeben.

Grundflächenzahl: Die Grundflächenzahl beträgt wie bei Allgemeinen Wohngebieten üblich 0,4, im Urbanen Gebiet (MU) gilt eine GRZ von 0,8.

Zahl der Vollgeschosse: Es werden im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zugelassen. Das entspricht dem derzeit dort vorhandenen Baubestand und soll zu Erhaltung des städtebaulichen Charakters auch beibehalten bleiben. Im Urbanen Gebiet sollen zwei Vollgeschosse zulässig sein, um die einheitliche Baustruktur entlang der Spielberger Straße auch bei der möglichen Nachverdichtung zu gewährleisten. Damit bleiben Staffelgeschosse und Dachaufbauten (oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind) möglich. Diese Verdichtungsmöglichkeiten entsprechen dem gewünschten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Gebäudehöhen: Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet. Es erfolgt lediglich eine Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe als Obergrenze, diese ist aus städtebaulicher Sicht geboten. Die Gebäudehöhe wird im WA und MU mit 10,5 m bezogen auf die jeweils vorgelagerte Straße bzw. auf die in die Baufenster eingetragene Bezugshöhe (BZH) definiert. *Die Eintragung der Bezugshöhe erfolgt bis zur Entwurfsfassung.*

Diese Rahmenfestsetzungen werden unter Berücksichtigung der gewünschten Gestaltungsfreiheit für ausreichend gehalten. Durch die Vorgaben der Dachformen Satteldach / Walmdach mit 25° bis 45° sowie der Möglichkeit Flachdächer zu errichten, wird die gestalterische Vorprägung ausreichend berücksichtigt. Bei der Festsetzung von zwei Vollgeschossen, darf zwar das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein. Dennoch besteht nun die Möglichkeit, dass zumindest auf einer Gebäudeseite eine dreigeschossig aufsteigende Wand mit 10,5 m entstehen kann. Die nach LBO notwendigen Abstände

sind zu berücksichtigen. Zur anderen Gebäudeseite muss aufgrund der Vollgeschossregelung entsprechend eingerückt werden. Damit können auch moderne Bauformen z.B. mit Flachdach und Dachterrasse entstehen.

6.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist dabei wie folgt definiert: Es sind in offener Bauweise Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zulässig. Die Gebäudelänge pro Hauptbaukörper (Einzelhaus, zwei Doppelhaushälften, Reiheneinheiten) darf aber nicht mehr als maximal 18 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass nicht z.B. durch das Zusammenlegen von Grundstücken Gebäude mit einer Länge von bis zu 50 m errichtet werden. Denn die städtebauliche Struktur ist durch kompakte Gebäude gekennzeichnet. Auf diese bestehende Struktur und deren Eigentumsverhältnisse soll Rücksicht genommen werden. So dass die Einzelhausstruktur durch die abweichende Bauweise erhalten und fortgesetzt wird. Doppel- und Reihenhäuser sind ebenfalls zulässig, sofern die Längenbeschränkung eingehalten wird.

Entlang der Spielberger Straße wird für die Grundstücke, die zum Teil im Urbanen Gebiet und zum Teil im Allgemeinen Wohngebiet liegen, eine gemeinsame überbaubare Fläche festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass so die Anordnung von neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet flexibel gewählt werden kann und zwischen den Gebäuden in den Gebieten auch die notwendigen baulichen Anlagen wie Nebenräume, Stellplätzen usw. untergebracht werden können. Es wäre zwar somit auch ein Anbau an das bestehende Wohngebäude möglich, allerdings wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise, mit Längenbeschränkung der Gebäude auf max. 18 m Länge, städtebaulich regulierend entgegengewirkt. Für den Fall, dass Grundstücke, zur Bebauung im Urbanen Gebiet, geteilt werden ist durch entsprechende Baulast die Erschließung des verbleibenden rückwärtigen Grundstücksteils sicherzustellen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit einem Abstand von jeweils 5,0 m, 6,0 m oder 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Dies wird unter folgenden Aspekten für wichtig gehalten.

Östliche Römerstraße: Die Gebäude in dieser Straße sind bereits in einem Abstand von ca. 6,0 m errichtet, so dass dieser aus städtebaulicher Sicht weiterhin gesichert werden kann. Der Abstand ist auch wegen der sehr schmalen Ausbaubreite der Römerstraße von 3 m begründet.

Fischerweg: Hier stehen die Gebäude teilweise näher als 5,0 m an der Straße. Zukünftig soll aber bei Neubauvorhaben der Abstand von 6,0 m eingehalten werden, um künftig aus städtebaulicher Sicht das Straßen- und Ortsbild aufzuweiten. In der Summe ergibt sich dann eine Fläche (private Vorfläche und Weg) von 11,0 m Breite, die für das Ein- und Ausfahren bei Senkrechtparken benötigt wird. Durch das Zurücknehmen der Baugrenze ergibt sich der Vorteil, dass künftig auch vor den Gebäuden Flächen für privates Parken zur Verfügung stehen. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Alemannenstraße: Bis auf zwei Ausnahmen sind die Gebäude hier bereits mit einem Abstand von 6,0 m zu Straße errichtet. Aus städtebaulicher Sicht soll künftig der Abstand entlang der gesamten Straße gewährleistet werden. Die jetzt vorhandenen Einengungen des Straßenbildes werden damit künftig vermieden.

Spielberger Straße: Für diesen Bereich ist es wichtig, dass vor den möglichen neuen Gebäuden im Urbanen Gebiet Flächen für das private Parken zur Verfügung stehen. Hier ist eine Tiefe von 5,0 m

ausreichend, da die Spielberger Straße zusammen mit dem zu überfahrenden Gehweg eine ausreichende Breite besitzt. Denn es ist zu erwarten, dass sich im Urbanen Gebiet gewerbliche Nutzungen niederlassen, die einen gewissen Stellplatzbedarf erzeugen, der nicht nur im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden kann. Diese Vorgaben gelten nicht für den Baubestand an der Spielberger Straße zwischen der Alemannenstraße und dem Fischerweg. Dort sind Gebäude mit einem geringen Abstand von 0,5 m direkt an der Gehweghinterkante platziert. Diese historisch gewachsene Struktur soll hier erhalten bleiben. Möglicher Stellplatzbedarf kann in diesen Fällen im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche darf überschritten werden, allerdings nur auf den straßenabgewandten Seiten. Eine Überschreitung von straßenabgewandten Baugrenzen ist zulässig für Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Terrassen mit Überdachung dürfen die straßenabgewandten Baugrenzen bis zu einer gesamten Fläche von 15 m² je Grundstück überschreiten.

Mit diesen definierten Vorgaben besteht die gewünschte Flexibilität für die genannten Bauteile und Vorbauten sowie für die Außenwohnbereiche.

Für genehmigte Bestandsgebäude auf den Grundstücken Flst.-Nr. 492 und 493 (Römerstraße 22, Spielberger Straße 28), die in der Planzeichnung nicht durch festgesetzte Baugrenzen gesichert sind, werden - zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts - ergänzende Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche aufgenommen. Damit verbleiben den Grundstückseigentümern zunächst ausreichend Spielräume für bauliche Tätigkeiten.

Danach sind bauliche Erneuerungen der vorhandenen Gebäude (Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen), bauliche Änderungen innerhalb der vorhandenen Gebäude (z.B. an Grundriss oder Fassade) und bauliche Erweiterung der vorhandenen Gebäude bis zu 15 % der bestehenden Grundfläche weiterhin zulässig. Bei Neubebauung nach vollständigem Abbruch des Bestands sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen einzuhalten.

Die bestehenden Gebäude sollen durch die beschriebenen Möglichkeiten nicht nur auf den reinen Bestandsschutz reduziert werden, zumal in dem für nichtig erklärten Bebauungsplan zumindest Teile der Gebäude durch Baufenster gesichert waren. Allerdings wird der langfristigen städtebaulichen Zielsetzung ein hohes Gewicht beigemessen. Danach sieht das städtebauliche Konzept die Sicherung der Freiräume im Innenbereich vor. Damit verbunden ist die Ausweisung eines zusammenhängenden nicht überbaubaren Bereichs, der in der Zukunft von Bebauung freizuhalten ist. Aufgrund der zusätzlichen Baumöglichkeiten in Richtung Spielberger Straße im Urbanen Gebiet wird ein solches Vorgehen für vertretbar gehalten.

Gleiches gilt für genehmigte, bestehende Gebäude entlang des Fischerwegs und der Alemannenstraße. Hier ist die Aufweitung der engen Straßenräume des Fischwegs und der Alemannenstraße städtebauliches Ziel. Dieser langfristigen städtebaulichen Zielsetzung wird ein hohes Gewicht beigemessen, so dass es für vertretbar gehalten wird, die Baugrenzen mit entsprechendem Abstand festzusetzen. Die Grundstückseigentümer erhalten durch die ergänzenden Regelungen zur überbaubaren

Grundstücksfläche ausreichend Spielräume für bauliche Tätigkeiten.

6.4. Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Flächen für **Tiefgaragen** sind in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung aus gestalterischen Gründen allerdings nicht mehr als 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Damit besteht ausreichend Flexibilität für die Anordnung auf den jeweiligen Grundstücken. Die Vorgaben der LBO sind einzuhalten.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenzen zulässig. Damit kann der erforderliche private Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken gesichert werden. Auf die grünordnerischen Festsetzungen ist zu achten. Pro vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und die Stellplätze sind mit Rasenfugenpflaster zu begrünen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Garten- und Gerätehütten, Holzunterstände usw.) entsprechen dem heutigen Standard. Sie sollen deshalb grundsätzlich zulässig sein. Zu öffentlichen Wegen und Straßen sollen Nebenanlagen aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 m einhalten. In den dazwischenliegenden Flächen kann die Eingrünung der Nebenanlagen sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet bereits anzutreffenden Nebenanlagen sollen pro Grundstück Nebenanlagen bis zu einer gesamten Größe von 40 m³ zugelassen werden. Nebenanlagen sind auf die zulässige GRZ anzurechnen.

Generell wird empfohlen, Nebenanlagen in Garagen oder Carports baulich und gestalterisch zu integrieren.

6.5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln. Damit kann der Charakter der bestehenden Wohngebiete erhalten und fortgeführt werden. Die Regelung ist aus städtebaulicher Sicht auch deshalb dringend notwendig, um die bestehenden, schmal ausgebauten Erschließungsstraßen in den Allgemeinen Wohngebieten funktionstüchtig zu halten.

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert. Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Dabei steht es ihm frei, ob er dies in einem oder in mehreren Gebäuden unterbringt. Eine auf die Verhältniszahl abstellende Festsetzung bewirkt, dass ihr konkreter Aussagegehalt sich erst bezogen auf das einzelne Baugrundstück ermitteln lässt. Es wird durch Festsetzung einer grundstücksbezogenen höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden erreicht, dass die Interessenlage beider Seiten, der der plangebenden Gemeinde und der des plangebundenen Eigentümers, am ehesten zu berücksichtigen sind. Eine solche Möglichkeit besteht aber nur für Wohngebäude, so dass diese Festsetzung nur im WA, nicht aber im MU gelten kann.

In Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet ist danach höchstens eine Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser relativen Zahl kann die Wohn- und Besiedlungsdichte des Gebiets gesteuert werden. Mit der festgesetzten relativen Zahl kann sichergestellt werden, dass auch bei Teilung oder Zusammenlegung der Grundstücke und Nachverdichtung die gewünschte

städtebauliche Struktur gewährleistet bleibt. Zudem führt diese Festsetzung zu einer einheitlichen Anwendbarkeit. Daraus ergibt sich für das WA im Plangebiet eine moderate Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten, die städtebaulich und unter Berücksichtigung der beengten Erschließungsverhältnisse für vertretbar gehalten wird. Für die Grundstücke an der Spielberger Straße, die sowohl im Urbanen Gebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet liegen, ist die Größe des Grundstücksteils maßgebend, der im Allgemeinen Wohngebiet liegt.

Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerische Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird. Es gelten somit folgende Vorgaben:

pro angefangene 400 m²

Grundstücksfläche	WE
400 m ²	1
401 m ² – 800 m ²	2
801 m ² - 1200 m ²	3
1201 m ² – 1600 m ²	4
1601 m ² – 2000 m ²	5
2001 m ² – 2400 m ²	6

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Als örtliche Bauvorschrift werden Vorgaben für die Dachformen, Dachaufbauten, Gestaltungsvorgaben für Doppelhäuser und Reihenhäuser, Werbeanlagen, die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, Einfriedungen und Vorgaben zum Auffüllen der Grundstücke aufgenommen.

Dächer und Dachaufbauten: Zur Sicherung gestalterischer Freiheiten werden die heute üblichen Dachformen zugelassen. Es sind somit Satteldach und Walmdach, Pultdach und Zeltdach sowie Flachdach möglich. Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen/Carports werden aus gestalterischer Sicht keine Bauvorschriften zur Dachform für erforderlich gehalten.

Zur Gewährleistung des Dachausbaus bei Satteldächern werden Vorgaben für Dachaufbauten aufgenommen. Als Dachaufbau sind Dachgauben, Zwerchhäuser, Quergiebel und Dacheinschnitte zu verstehen. Die Vorgaben für Dachaufbauten entsprechen den in Karlsbad-Langensteinbach üblichen Festlegungen.

Zur Begründung der Begründung von flach geneigten Dächern und Flachdächern siehe Begründung Ziffer 9.7.

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Damit wird sichergestellt, dass sich zum Beispiel die Zahl der Vollgeschosse angleichen muss. Es wäre nicht möglich, eine eingeschossige Doppelhaushälfte neben einer zweigeschossigen zu bauen. Auch wäre es nicht möglich eine Flachdachhälfte neben einer geneigten Dachhälfte zu erstellen. Diese wenigen Vorgaben entsprechen der gestalterischen Zielrichtung.

Werbeanlagen: Zum Schutz des öffentlichen Raums und des Stadtbildes sind aus baugestalterischen Gründen nur eigene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung in begrenzter Größe zulässig. Außer-

dem sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. unzulässig.

Gestaltung der unbebauten Flächen: Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes und Schaffung von attraktiven Freiflächen auf den Grundstücken sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen: *Vorgaben werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt*

Einfriedungen: Vorgaben zu den Einfriedungen werden bewusst schlank gehalten. Es wird lediglich geregelt, dass lebende und begrünte tote Einfriedungen zulässig sind. Durch die Vorgabe der Begrünung von toten Einfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen und Wegen kann auch bei toten Einfriedungen ein ansprechendes Erscheinungsbild gesichert werden. Dafür erforderlich ist, dass ein Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den öffentlichen Straßen und Wegen einzuhalten ist. Weitere Vorgaben gegenüber Nachbargrundstücken werden nicht für notwendig gehalten. Diese richten sich nach Nachbarrecht.

Stellplätze: Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 erhöht. Die Stellplatzerhöhung wird aus Gründen des Verkehrs aufgenommen. Mit den Regelungen kann sichergestellt werden, dass die in den Haushalten, zur Sicherstellung der notwendigen Mobilität, erforderlichen Fahrzeuge (in der Regel mehr als ein Kraftfahrzeug) auf den Grundstücken untergebracht werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Nebenstraßen Römerstraße, Fischerweg und Alemannenstraße haben eine so engen Querschnitt, dass dort nicht auf der Straße geparkt werden kann. Die Spielberger Straße – als Hauptein- und Ausfahrtstraße - mit beidseitigen Gehwegen eignet sich ebenfalls nicht für das Parken, ohne dass damit die Verkehrssicherheit eingeschränkt wäre. Es ist deshalb dringend erforderlich, dass für den privaten ruhenden Verkehr auch eine ausreichende Abstellmöglichkeit auf den privaten Grundstücken zur Verfügung gestellt wird. Der öffentliche Straßenraum ist nicht in der Lage, den ruhenden Verkehr aus den Wohngebäuden zusätzlich aufzunehmen. Dabei besteht die Möglichkeit, dass die Ausnutzung (Anzahl der Wohneinheiten) möglicherweise durch den notwendigen Stellplatznachweis reguliert wird. Anderes kann für besondere Nutzungszwecke wie beispielsweise Seniorenwohnungen gelten. Hierfür kann es Ausnahmen vom festgesetzten Stellplatzschlüssel geben, da bei einer derartigen Nutzung nachweislich mit weniger Fahrzeugen zu rechnen ist.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

8.1. Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Spielberger Straße (L 622). Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird es deshalb erforderlich, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen. Das Ergebnis wird in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Die Gebäude im Urbanen Gebiet werden durch das Heranrücken an die Spielberger Straße einer höheren Belastung ausgesetzt sein. Es ist zu erwarten, dass hierfür passive Schallschutzmaßnahmen und/oder Grundrissorientierungen im Zuge der Hochbauplanung erforderlich werden. Durch Festsetzung ist bereits gesichert, dass im Erdgeschoss zur Straßenseite keine Wohnnutzung zulässig ist. Hier können im Sinne der Nutzungsmischung die weiteren im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen

sinnvoll untergebracht werden. Die Gebäude im dahinter liegenden Allgemeinen Wohngebiet werden im Gegenzug durch eine neue Bebauung entlang der Spielberger Straße entsprechend abgeschirmt.

8.2. Freizeitlärm (Freibad)

Jenseits der Spielberger Straße befindet sich das Freibad der Gemeinde Karsbad, diese auf den Sommer begrenzte Nutzung ist im Rahmen der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird es deshalb erforderlich, eine schalltechnische Untersuchung für diese Lärmquelle zu erstellen. Das Ergebnis wird in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

9.1. Altlasten (Bodenschutzgesetz)

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

9.2. Natura 200 – FFH Gebietsmeldung (Naturschutzgesetz)

Das Planungsgebiet selbst ist weder Teil eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets noch eines flächenhaften Naturdenkmals. Auch grenzen keine solche Gebiete an das Planungsgebiet an.

9.3. Biotope (Naturschutzgesetz)

Im Geltungsbereich liegen keine nach § 32 LNatSchG-BW geschützten Biotope.

9.4. Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiete, Grundwasser (Wasserhaushaltsgesetz/Wassergesetz)

Der Fläche des vorliegenden Bebauungsplans liegt laut Hochwassergefahrenkarte nicht im Bereich des 100-jährlichen Überschwemmungsgebietes. Damit sind keine weiteren Vorkehrungen oder Ausnahmen nach Wasserhaushaltsgesetz notwendig.

9.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Trotz Nachverdichtung werden die klimatisch wichtigen rückwärtigen Freiräume als nicht überbaubare Bereiche gesichert. Alle Gebäude können sich in Richtung Süden oder Südwesten ausrichten und sind damit für die Nutzung von Photovoltaik geeignet. Somit können auch für das bereits bebaute Planungsgebiet klimatische Aspekte berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen keine weiteren Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese. Im Rahmen der Hinweise wird auf die zwingenden Vorgaben des Energiefachrechts verwiesen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes ermöglichen eine den Klimaschutzziele entsprechende Bebauung der Grundstücke.

9.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in die Planung aufgenommen. Die Maßnahmen dienen vorwiegend dem Artenschutz. Weitere Ausführungen hierzu siehe Ziffer 10 der Begründung.

Rodungsmaßnahmen dürfen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.

9.7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Folgende Vorgaben für die Anpflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Pflanzvorgaben dienen zum einen der Durchgrünung und der Gestaltung des Planungsgebiets und wirken sich gleichzeitig positiv auf Eingriffe in Natur und Landschaft aus.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m², im Urbanen Gebiet (MU) je angefangene 600 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Insbesondere bei den privaten Stellplatz- bzw. Carportanlagen ist eine Gliederung durch Bäume wichtig. Deshalb wird festgesetzt, dass je vier Stellplätze/Carports mindestens 1 Baum zu pflanzen ist. Aus gestalterischer Sicht sind die Bäume zwischen die Stellplätze/Carports zu positionieren. Als grünordnerische Einzelmaßnahme wird zudem festgesetzt, dass Stellplätze zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze mit Rasenfugen herzustellen und mit einer Gräserspezial- oder Fugenmischung (z. B. © RIEGER-HOFMANN) einzusäen sind. Damit erhalten Vorgartenflächen, die als Stellplätze genutzt werden, dennoch ein grünes Erscheinungsbild.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° Dachneigung sowie Dächer von Tiefgaragen, sofern sie nicht gänzlich unter den Gebäuden liegen, werden extensiv begrünt. Im Planungsgebiet ist es zulässig unter der gesamten Grundstücksfläche Tiefgaragen zu errichten. Um einerseits gestalterisch sicherzustellen, dass die Decken der Tiefgaragen begrünt werden und um andererseits den Versiegelungsgrad und den Wasserabfluss zu reduzieren sind die nicht überbauten Tiefgaragendächer zu begrünen.

Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächiges Auffüllen mit Steinen ist unzulässig. Mit diesen Vorgaben sollen die ökologische Funktionen der verbleibenden freien Flächen eines bebauten Grundstücks nachhaltig gesichert werden.

Erhaltung von Bäumen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Grünbestände in Form von Bäumen vorhanden. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Damit kann die klimatische Funktion der nicht überbaubaren Flächen erhalten und gesichert werden.

9.8. Umweltbericht

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

10. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist beauftragt. Die Ergebnisse werden bis zur Entwurfsfassung eingearbeitet. Folgendes kann vorweg aber bereits ausgeführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, bei dem es nicht absehbar ist, ob und wann an-, um- oder neugebaut wird, können Belange des Artenschutzes erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung, eine Bauvoranfrage oder ein Antrag auf Gebäudeabbruch vorliegt.

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.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Die Ausführungen werden in die Hinweise Ziffer 6.0 aufgenommen.

11. BODENORDNUNG

Alle Grundstücke sind gebildet. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Gemeinde Karlsbad, OT Langensteinbach
Bebauungsplan „Badwiesen“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: **15.04.2020**

BEGRÜNDUNG (Entwurf)

19

12. KOSTEN

Es sind alle Erschließungsanlagen vorhanden, so dass hierfür keine Kosten anfallen.

Erschließungsbeiträge entlang der „Spielberger Straße“ können keine entstehen, da es sich um eine klassifizierte Straße in der Baulast des Landkreises handelt. Allerdings könnten unter Umständen leitungsgebundenen Beiträge nach KAG für Kanalisation, Wasserversorgung und Kläranlage nachveranlagt werden.

13. STATISTIK

Fläche des gesamten Geltungsbereichs ca.	35.299 m ²
Verkehrsfläche ca.	653 m ²
Baufläche MU ca.	7.974 m ²
Baufläche WA ca.	26.672 m ²