



GEMEINDE HÜGELSHEIM

Begründung

zum

Bebauungsplan

„Wohnpark am Hardtwald“

1. Änderung

Fassung für die Offenlage



BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Struve-Allee 1 68753 Waghäusel Tel. 07254-92434 Fax -92433 info@bhmp.de
Bahnhofstr. 13 64625 Bensheim Tel. 06251-64252 Fax -65229 www.bhmp.de

Bearbeiter:
Projekt 2520

Dipl.-Ing. M. Menzel, Dipl.-Ing. I. Mahn-Milla, Dipl.-Ing. J.H. Lauffer, Dipl.-Ing. J. Rausch
19. Sept. 2007

INHALT

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches und der Bestandssituation	3
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	3
2.2 Historische Entwicklung	3
2.3 Vorhandene Nutzungen	3
2.4 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr	4
2.5 Ver- und Entsorgung	4
2.6 Naturräumliche und topographische Gegebenheiten	5
2.7 Vorbelastungen des Wohngebietes	5
3. Vorgaben, Planungsgrundlagen	7
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	7
3.1 Flächennutzungsplan	7
3.2 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte	7
4. Erläuterung der städtebaulichen Planung und der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung	8
4.2 Art der baulichen Nutzung	8
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
4.4 Maß der baulichen Nutzung	10
4.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	11
4.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
4.7 Überbaubare Grundstücksflächen	11
4.8 Garagen	11
4.9 Nebenanlagen	12
4.10 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr	12
4.11 Ver- und Entsorgung	13
4.12 Grünordnungsplanung, Waldumwandlung, Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften	14
5.1 Baugestalt	14
5.2 Außenantennen	14
5.3 Stellplatzverpflichtung	14
5.4 Fassadenbegrünung	15
5.5 Garagen und Nebenanlagen	15
5.6 Einfriedungen	15
5.7 Grundstücksgestaltung	15

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ wurde im Jahr 2000 aufgestellt, um eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des 1953 zur Unterbringung von kanadischen NATO Streitkräften entstandenen Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern.

Um dem gestiegenen Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gerecht zu werden, soll das bestehende Wohngebiet „Wohnpark am Hardtwald“ mit Einfamilienhäusern maßvoll nachverdichtet werden. Eine solche Nachverdichtung ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 jedoch nicht in der gewünschten Art und dem gewünschten Umfang möglich. Deshalb hat der Gemeinderat der Gemeinde Hügelsheim am 20.02.2006 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ gefasst.

Der bislang geltende B-Plan bleibt, abgesehen von den Flächen, die geändert werden sollen, in seinen Grundzügen bestehen. Es werden dort mit Ausnahme des Teilgebietes zwischen Torontostraße und Ontariostraße nur marginale, vor allem die Gebäudestruktur betreffende Änderungen vorgenommen.

Im Mittelpunkt der Änderungsplanung steht die Umwidmung des im Geltungsbereich liegenden Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet sowie die Anpassung der Bauweise in den bestehenden allgemeinen Wohngebieten an die derzeitige Nachfrage. So sieht der neue städtebauliche Entwurf u.a. vor, Bereiche, in denen im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 eine Reihenhausbauweise festgesetzt wurde, für eine Einzelhausbebauung zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang soll auch die Erschließung entsprechend modifiziert sowie zusätzliche öffentliche Stellflächen ausgewiesen werden. Weiterhin soll der Geltungsbereich um das Flurstück Nr. 4726/11 (ca. 0,24 ha) im Nordosten des Planungsgebietes erweitert und dieser Bereich für Wohnbebauung zugänglich gemacht werden.

Die geplanten Änderungen sind dabei, insbesondere auch mit Rücksicht auf die das Gebiet prägenden Waldbestände, in Einklang mit naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Vorgaben zu bringen.

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das genannte Vorhaben zu schaffen und eine weiterhin nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Hügelsheim zu sichern.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches und der Bestandssituation

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Planungsgebiet befindet sich im Regierungsbezirk Karlsruhe, im Landkreis Rastatt und im Süden der Gemarkung von Hügelsheim. Es bildet zusammen mit einem weiteren kleinen Wohngebiet im Osten sowie öffentlichen Einrichtungen im Norden den Ortsteil Wohnpark am Hardtwald (früher: Klein-Kanada).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19,86 ha und ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Er grenzt im Süden an den Hardtwald, im Nordwesten an Ackerflächen und im Nordosten an Flächen des Gemeinbedarfs mit Kirche, Kindergarten, Hauptschule und Sporthalle sowie ein Wohngebiet.

Folgende Flurstücke begrenzen den räumlichen Geltungsbereich:

im Nordwesten und Nordosten die Flurstücke mit den Flst.Nr.: 4708 - 4710, 4712 –4715, 4855/1, 4855/4, 4856, 4867 und 5942

im Südwesten und Südosten das Flurstück mit der Flst.Nr.: 3159 (Gemeindewald Distrikt „Bannwald“)

2.2 Historische Entwicklung

Das Wohngebiet „Wohnpark am Hardtwald“ wurde im Jahre 1953 durch den Bund für die Unterbringung von Soldaten, deren Angehörigen und sonstigen Mitarbeitern des ehemals angrenzenden NATO Flugplatzes der kanadischen Streitkräfte gebaut.

Mit Beendigung der Nutzung des NATO Flugplatzes Söllingen durch die kanadischen Streitkräfte im Jahre 1991 und dem endgültigen Abzug der Streitkräfte im Jahr 1993 ergab sich für das Gebiet als Teil des Konversionsgebietes „Söllingen“ die Notwendigkeit einer zivilen Nutzung. Das Bundesvermögensamt veräußerte deshalb nach Wegfall der ursprünglichen Nutzung das gesamte Areal des Wohngebiets an die Kommunale Wohnbaugesellschaft in Karlsruhe. Diese hat in der Folgezeit als neuer Eigentümer die vorhandenen Wohngebäude teilsaniert und in Wohneigentum aufgeteilt.

2.3 Vorhandene Nutzungen

Das Planungsgebiet wird als Wohngebiet genutzt. Die Wohnbebauung umfasst derzeit 38 dreigeschossige Wohnblocks mit insgesamt 378 Wohnungen, 26 Reihen- bzw. Doppelwohnhäuser in zweigeschossiger Bauweise sowie ein zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Neben der beschriebenen Wohnbebauung befindet sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches eine ehemalige Turnhalle. Diese wurde zwischenzeitlich als Einkaufsmarkt genutzt, der jedoch von der Bevölkerung nicht angenommen wurde. Auch

anderweitige Bemühungen in diesem Bereich Gewerbe anzusiedeln sind fehlgeschlagen. Das Gebäude der Turnhalle soll deshalb abgerissen werden.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich eine große Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz.

Angrenzend an den Geltungsbereich finden sich im Nordosten eine Hauptschule, ein Kindergarten, eine Kirche und eine Sporthalle und das Wohngebiet „Hochfeldsiedlung“. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen im Nordwesten werden landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Flächen im Südosten und Südwesten sind durch Waldbestände gekennzeichnet. Im Westen unweit des Vorhabensgebietes liegt zudem das Konversionsgelände der ehemaligen kanadischen NATO - Air Base Söllingen. Auf diesem Gelände befindet sich heute ein ziviler Flughafen mit angrenzendem Gewerbepark.

2.4 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Das Wohngebiet ist über die Hardtwaldstraße mit der K 3731 und über die Dieter-Rückle-Straße mit der B 36 verbunden. Innerhalb des Wohngebietes übernehmen die Victoria Straße und der Grand-Centre-Ring die Hapterschließung. Vom Grand-Centre-Ring zweigen mehrere private Stichstraßen ab, welche die angrenzende Wohnbebauung erschließen.

Das Wohngebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr über Busverbindungen angeschlossen.

Entlang der Alberta Straße ist der Bau einer Stadtbahntrasse vorgesehen. Der Bau der Trasse wird Gegenstand eines gesonderten Verfahrens. Die Abstände der nach derzeitigem Kenntnisstand möglichen Trassenführung zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind im Vergleich zu innerörtlich vorliegenden Abständen verhältnismäßig groß, so dass keine gesonderten Abwägungen im Hinblick auf mögliche Einflüsse der Stadtbahntrasse auf die geplante Bebauung erforderlich sind.

Flächen für den ruhenden Verkehr stehen in Form von öffentlichen und privaten Stellplätzen entlang der Victoria Straße und des Grand-Centre-Rings sowie an den abzweigenden Stichstraßen zur Verfügung.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

2.6 Naturräumliche und topographische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt in der Oberrheinebene auf der Niederterrasse zwischen der Oberrheinniederung im Westen und der Kinzig-Murg-Rinne im Osten. Es ist der naturräumlichen Haupteinheit 223 "Hardtebene" (naturräumliche Untereinheit "Stollhofener Platte") zuzuordnen.

Das Wohngebiet selbst ist insbesondere durch seinen teilweise mehr als 50 Jahre alten Baum- und Waldbestand gekennzeichnet und weist einen parkähnlichen Charakter auf. Im Südosten und Südwesten grenzt der Gemeindewald „Distrikt Bannwald“ an das Wohngebiet. Im Zentrum des Gebietes sowie in unbebauten Flächen zwischen den Gebäuden liegen größere Grünflächen, die mit Rasen, mageren Wiesen und Sandrasen, Kiefernwaldresten und jungen Fichtenschonungen bewachsen sind.

Das Gelände ist größtenteils eben und fällt in Süd-Nord-Richtung leicht um ca. 1 m ab. Die Geländeoberkante liegt zwischen 117,20 und 118,25 m ü. NN.

Weitere detaillierte Beschreibungen der naturräumlichen Gegebenheiten können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

2.7 Vorbelastungen des Wohngebietes

Das in südlicher und westlicher Richtung benachbarte, ehemals militärisch genutzte Flugplatzareal wird als Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden weiterbetrieben. Neben dem eigentlichen Flughafenareal wurde zudem das Gewerbegebiet „Baden-Airpark“ entwickelt. Diese beiden Nutzungen stellen eine Lärmvorbelastung für das Wohngebiet „Wohnpark am Hardtwald“ dar, die bereits im Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 untersucht wurde. Auf diese Lärmuntersuchungen kann zurückgegriffen werden und auf die Begründung zum Bebauungsplan 2000 wird verwiesen. Für die von der Bebauungsplanänderung nicht erfassten Bereiche des bislang geltenden Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen. Um die Lärmsituation für die neu hinzugekommenen Wohngebiete (im Norden und Westen des Geltungsbereiches) beurteilen zu können, wurde zusätzlich ein weiteres Lärmgutachten für diese neu ausgewiesenen Wohngebiete in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens liegen inzwischen vor.

Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airport)

Für den Regionalflughafen Baden-Airport liegen luftrechtliche Genehmigungen vom 15.08.1996 einschließlich mehrerer Änderungsgenehmigungen und ein Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Ausbau des Flughafens vom 22.06.2005 - AZ 15-3846.0-2/2 - vor. Aus dem Betrieb des Regionalflughafens ergeben sich für das Plangebiet Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr und durch den Zu- und Abfahrtsverkehr landseitig. Dies schließt jedoch die Festsetzung von Wohngebieten nicht generell aus. Insoweit kann auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zu dem bislang geltenden Bebauungsplan in der Fassung von 2000 und die im damaligen Verfahren eingeholten Gutachten und

Stellungnahmen sowie Abwägungen des Gemeinderats verwiesen werden. Soweit sich durch den Planfeststellungsbeschluss zur Erweiterung des Regionalflughafens Änderungen ergeben, sind diese in die hier vorliegende Schallimmissionsprognose des Büros Wölfel Ingenieure vom 31.07.2007 eingeflossen. Weitere Ausführungen dazu und daraus resultierende Festsetzungen siehe Ziffer 4.2.

Vorbelastung des Plangebietes durch den Gewerbepark „Baden Airpark“

Um die außerhalb des Flughafenareals befindlichen Flächen für gewerbliche Nutzung weiterverwenden zu können, wurde ein Bebauungsplan „Gewerbepark Baden-Airpark“ ausgearbeitet, dieser wurde am 04.11.2003 als Satzung beschlossen und durch amtliche Bekanntmachung am 06.08.2004 in Kraft gesetzt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Baden-Airpark“ sind die dem Plangebiet „Wohnpark am Hardtwald“ südlich und westlich nächstgelegenen Bereiche des Gewerbeparks als gegliederte Gewerbegebietszonen GEg 1 - 3 ausgewiesen, in denen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (Lw) je Quadratmeter einhalten: GEg 1 = 45 dB(A), GEg 2 = 50 dB(A), GEg 3 = 55 dB(A) – im übrigen gelten aufgrund der Festsetzungen als Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tagsüber. Ferner ist festgesetzt, dass das Gebot, die genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel einzuhalten, dann nicht gelten soll, soweit die Pegel aus Kraftfahrzeuglärm des Betriebes / der Anlage resultieren, der als solches im Verhältnis zu den übrigen Geräuschquellen überwiegt. Im übrigen sollen die für Gewerbegebiete allgemein zu beachtenden Anforderungen gem. § 8 (1) BauNVO gelten und immissionsschutzrechtliche Vorschriften unberührt bleiben. Dem liegt eine schalltechnische Untersuchung der Auswirkungen des vorgesehenen Gewerbeparks auf die angrenzenden schützenswerten Bereiche in Hügelsheim und Klein-Kanada vom Februar 1998 zugrunde. Darauf nimmt auch die Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbepark Baden-Airpark“ in dem Abschnitt „Gewerbelärm“ (7.1.2) Bezug. Darin wird auf die situationsbedingte Vorbelastung verwiesen und daraus abgeleitet, es reiche aus, wenn der Schutzanspruch an einem für Mischgebiete (Gemengelage) orientiertem Niveau bemessen werde, insbesondere da in Anlehnung an die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung die Belastung eines Wohngebietes durch Straßenlärm von bis zu 49 dB(A) in der Nacht zumutbar sei. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Sichergestellt werden soll nach der Intention des Bebauungsplanes „Gewerbepark Baden-Airpark“ mit seinen Festsetzungen, dass die Wohnbebauung im „Wohnpark am Hardtwald“ auch künftig keine größere Lärmbeeinträchtigung erleidet, als sie von einer Wohnnutzung in einem Mischgebiet hinzunehmen wäre.

3. Vorgaben, Planungsgrundlagen

2.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein in der Fassung vom 13. März 2002 wird das Planungsgebiet mit Ausnahme der zentralen waldartigen Grünfläche als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ die bestehenden Wohnbauflächen zu erhalten und verträglich zu verdichten stimmen somit mit den Vorgaben des Regionalplanes überein.

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim / Hügelsheim, in der Fassung der 2. Änderung vom 26.4.2006 stellt den überwiegenden Teil der geplanten Bauflächen als Wohnbaufläche (W) dar. Lediglich ein flächenmäßig untergeordneter Bereich um die ehemalige Turnhalle im Norden des Geltungsbereiches ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Baugesetzbuch

Die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes erfordert in Teilbereichen auch die Überbauung von Flächen, welche auf der Grundlage von § 9(1)20 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ausgewiesen wurden. Die vollständige Umsetzung dieser im bisherigen Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen ist durch anderweitige Maßnahmen zu gewährleisten.

Landeswaldgesetz Baden-Württemberg

Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kleinere Waldbestände direkt und indirekt betroffen werden, sind die Belange des Waldes mit seinen Funktionen für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung und damit die Belange des Landeswaldgesetzes besonders zu berücksichtigen. Für Waldflächen, die im Zuge der Bauleitplanung einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden, muss gem. § 9 und § 10 Landeswaldgesetz eine Waldumwandlungserklärung durch die höhere Forstbehörde eingeholt werden.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg

Im Planungsgebiet liegen keine offiziell geschützten Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg. Es finden sich jedoch Biotoptypen mit einer Artausstattung, welche den fachlichen Kriterien für die Abgrenzung von nach § 24a

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg geschützten Biotopen entsprechen. Für detaillierte Informationen hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz

Im Planungsgebiet liegen keine nach FFH-Richtlinie geschützte Gebiete. Für Informationen zu nach FFH-Richtlinie geschützten Gebieten außerhalb des Geltungsbereiches wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Bundesartenschutzverordnung in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz

Zu Informationen zu vorkommenden Tiergruppen, die vom Bundesartenschutzgesetz betroffen werden, wird auf den Umweltbereich zum Bebauungsplan verwiesen.

4. Erläuterung der städtebaulichen Planung und der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeine Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Die allgemeinen Zielsetzungen der städtebaulichen Planung und der planungsrechtlichen Festsetzungen sind es:

- die bestehenden Wohngebäude sowie die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet zu sichern.
- eine verträgliche Nachverdichtung des Wohngebiets zu ermöglichen
- den parkähnlichen Charakter des Wohngebiets zu erhalten.
- die zukünftige städtebauliche Entwicklung in Einklang mit naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Vorgaben zu bringen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 wurde im Norden des Geltungsbereiches ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Diese Ausweisung erfolgte mit dem Ziel, in diesem Bereich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Dieser Lebensmittelmarkt wurde jedoch von der Bevölkerung nicht angenommen. Auch weitere Versuche in diesem Bereich Gewerbe anzusiedeln sind gescheitert. Da zudem in der an den Geltungsbereich angrenzenden Hochfeldsiedlung genügend Flächen für Versorgungseinrichtungen zur Verfügung stehen, ist eine weitere Ausweisung des Mischgebietes unter den heutigen Voraussetzungen nicht mehr sinnvoll. Das Mischgebiet

wird deshalb im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet.

Als Art der baulichen Nutzung werden somit ausschließlich allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung der Bauflächen entspricht dem gegenwärtigen Charakter des Gebietes und stellt eine zukünftige Wahrung der gebietstypischen Nutzung sicher.

Die für ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 (2) 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen, um den bisherigen städtebaulichen Charakter des Gebietes zu erhalten. Auch sind die nach § 4 (2) 3 zulässigen Nutzungen bereits im nördlich direkt angrenzenden Gebiet vorhanden bzw. es wurden hierfür bereits anderweitig Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Weiterhin sollen die getroffenen Beschränkungen auch dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis der Bewohner Rechnung tragen.

Vorbelastung des Plangebietes durch den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airport) und den Gewerbepark „Baden Airpark“ und hieraus resultierende Festsetzungen

Wie in Ziffer 2.7 dargelegt, liegt eine Vorbelastung des Plangebietes durch den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airport) und den Gewerbepark „Baden Airpark“ vor. Um dem Rechnung zu tragen, wird u.a. für die besonders betroffenen allgemeinen Wohngebiete im Westen die einschränkende Auflage gem. Ziffer 1 (3) der textlichen Festsetzungen festgesetzt. Durch die einschränkende Auflage der Anwendung von MI-Grenzwerten im WA-Gebiet ist auch für die neuen Bauflächen gewährleistet, dass sowohl in Bezug auf die Lärmbeeinträchtigung durch den Regionalflughafen als auch diejenigen durch den Gewerbepark der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

Der Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.06.2005 - AZ 15-3846.0-2/2 - zum Ausbau des Flughafens Karlsruhe/Baden-Baden enthält im Teil A. Abschnitt II. Ziff 1. „Lärmschutz“ eine Nebenbestimmung für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen innerhalb des in dem Planfeststellungsbeschluss in Anlage 1 festgelegten Nachtschutzgebietes.

Der nordwestlichste Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb dieses Nachtschutzgebietes.

Die Abgrenzung des Nachtschutzgebietes des Regionalflughafens wird im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellt. Auf die dafür geltenden Nebenbestimmungen bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen im Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 22.06.2005 wird verwiesen (Anlage 1).

Im Übrigen enthält der genannte Planfeststellungsbeschluss a.a.O. in Ziff 1.2 eine Lärmfestschreibung, nach der der Verkehrsflughafen nur in dem Umfang betrieben werden darf, dass durch den Flugbetrieb in der Nacht ein auf eine Stunde bezogener, jeweils genau festgelegter äquivalenter Dauerschallpegel L_{eq} an bestimmten

Referenzpunkten nicht überschritten ist. In der Begründung des Planfeststellungsbeschlusses heißt es zur Bewertung der Lärmimmissionen (Seite 115 ff.), dass durch den Ausbau des Flughafens eine unzumutbare Lärmbelastung tagsüber nicht zu erwarten ist. Die mit der Bebauungsplanänderung neu zulässigen Bauflächen befinden sich außerhalb der kritischen Zonen, so dass für diese Bauflächen eine unzumutbare Lärmbelastung tagsüber nicht zu erwarten ist.

Diese getroffenen Abwägungen und Festsetzungen entsprechen den bereits im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 getroffenen Entscheidungen.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Regelung des § 9 (1) 6 BauGB ermächtigt die Gemeinden, im Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu beschränken. Hiervon wird Gebrauch gemacht, um so eine unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes zu verhindern. So weist das Plangebiet im Bereich der vorhandenen Bebauung große Grundstücke mit einer aufgelockerten Bebauung auf. Diese Struktur mit Grün- und Erholungszonen soll erhalten bleiben. Hierzu kommt, dass eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude, die dafür erforderlichen Stellplätze und Garagen mit dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr, sowie der jeweiligen Zufahrtssituation erhebliche Störungen des Nachbarschaftsverhältnisses und Nachbarschaftskonflikte mit sich bringen würden. Die bisherige Struktur eines ruhigen Wohngebietes würde verändert werden. Deshalb wird die max. zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf ein verträgliches und den gegenwärtigen Verhältnissen entsprechendes Maß beschränkt.

Diese getroffenen Festsetzungen entsprechen den bereits im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 getroffenen Entscheidungen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhe der Gebäude bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) liegen in dem Gebietscharakter entsprechen Bereichen und entsprechen den schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 festgesetzten Grenzen.

Die Anzahl der Vollgeschosse entspricht in Bereichen mit Bestandsbebauung dem vorhandenen Baubestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000. Für die Nachverdichtungsflächen wurde die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse der Nachbarschaftsbebauung so angepasst, dass eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Gebietes sichergestellt wird.

4.5 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO soll sichergestellt werden, dass in Anlehnung an die bestehende Bebauung keine Gebäude mit einer Länge über 50 m errichtet werden können.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde zudem durch Vorgabe der Firstrichtung an die vorhandene Bebauung angepasst, um ein höchstmögliches Maß an städtebaulicher Ordnung zu erzeugen.

Diese Festsetzungen orientieren sich an den schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 verfolgten Zielen.

4.6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Beratende Ingenieure GmbH + Co hat in einigen der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Gebiete eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den zu erwartenden Verkehrslärm der angrenzenden Straßen prognostiziert. Eine Überschreitung liegt sowohl in den Tag- als auch in den Nachtstunden vor, insbesondere eine Überschreitung an der Torontostraße um bis zu max. 5 dB(A) tags bzw. max. 5 dB(A) nachts.

Zum Schutz vor unzulässigen Verkehrslärmbelastungen innerhalb der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Gebiete werden daher passive Schallschutzmaßnahmen für Daueraufenthaltsräume (Schlaf- und Wohnräume) festgesetzt in Form von Berücksichtigung bei der Grundrissgestaltung oder Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße für nach außen abschließende Bauteile im Sinne der DIN 4109.

4.7 Überbaubare Grundstücksflächen

In Bereichen mit schon bestehende Wohngebäude, nehmen die Baugrenzen - wie auch schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 - den vorhandenen Bestand auf und lassen diesen ein städtebaulich verträgliches Maß an Erweiterungsmöglichkeiten. In Bereichen, in denen eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung erfolgen soll, nehmen die Baugrenzen in Maß und Lage die städtebauliche Struktur der Nachbarbebauung auf. So wird eine Einbindung der neuen Wohnbebauung in die bestehende Gebäudestruktur sicher gestellt und die lockere, das Gebiet prägende, Baustruktur erhalten.

4.8 Garagen

Um die städtebauliche Struktur und die gebietsprägenden Freiflächen nicht unnötig zu stören, sind Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksflächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Generell wird aus städtebaulichen

Gründen die Errichtung von Tiefgaragen bzw. die Anlage von Parkflächen in den Untergeschossen als sinnvoll erachtet.

Um jedoch den allgemein hohen Bedarf an Parkplatzflächen abdecken zu können und dadurch ein geordnetes Parkverhalten zu gewährleisten, können in Ausnahmefällen, sofern diesbezüglicher Bedarf nachgewiesen wird, weitere Garagen und Stellplätze auch auf den nicht dafür vorgesehenen Flächen unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass keine weiteren Zufahrten angelegt werden müssen.

Die Errichtung von Garagen und Carports auf den Stellplätzen entlang des Grand-Centre-Ringes ist städtebaulich nicht wünschenswert, da dadurch zum einen die Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit beeinträchtigt wird und zum anderen das Straßenbild gestört wird.

Die mit den getroffenen Festsetzungen verfolgten Ziele stimmen mit den schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 verfolgten Zielen überein.

4.9 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es nicht wünschenswert, dass vorhanden Freiflächen übermäßig stark durch Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Deshalb wurden die zulässigen Nebenanlagen in ihrer Art auf gebietstypische Nutzungen und in ihrer Dimension auf ein verträgliches, der Nutzung entsprechendes Maß begrenzt.

Die mit diesen Festsetzungen verfolgten Ziele stimmen mit den schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 verfolgten Zielen überein.

4.10 Verkehrserschließung und Flächen für den ruhenden Verkehr

Verkehrserschließung

Sowohl die bestehende Verkehrserschließung im Wohngebiet als auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 wurden bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt und mit einbezogen.

Die Lage und Dimensionierung der Verkehrsflächen in den Verdichtungsgebieten nimmt die bestehende Struktur (z.B. die Stichstrassen entlang des Grand-Centre-Rings) auf und ermöglicht eine verkehrstechnisch sichere Erschließung der neuen Baugebiete. Die Straßenbreiten in den Verdichtungsgebieten sind so gewählt, dass ein müheloses Ein- und Ausparken aus Stellplätzen auf privaten Grundstücken bzw. die mühelose Nutzung von Grundstücksein- und Ausfahrten möglich ist.

Flächen für den ruhenden Verkehr

Die bereits vorhandenen Parkflächen im Plangebiet werden als Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert. Weiterhin werden zusätzliche

öffentliche Parkflächen entlang der Erschließungsstraßen vorgesehen, um dem erhöhten Stellplatzbedarf im Plangebiet entgegen zukommen. Ergänzt wird das Stellplatzangebot durch die privaten Stellplätze, die auch in den Verdichtungsgebieten in einem ausreichenden Maße geschaffen werden müssen. Dieses wird u.a. durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen sichergestellt (siehe hierzu auch Absatz 5.3).

4.11 Ver- und Entsorgung

Die im Gebiet vorhandenen Elektrohäuschen und Plätze für Abfallbehälter werden – wie schon im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000 - als Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung ausgewiesen. Hiermit werden die Anlagen zum einen planungsrechtlich gesichert und zum anderen wird sichergestellt, dass insbesondere im Bereich der Geschosswohnungsbauten keine weiteren, die Freiflächen zu sehr beeinträchtigenden Abfallsammelstellen entstehen.

4.12 Grünordnungsplanung, Waldumwandlung, Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Detaillierte Informationen zur Grünordnungsplanung, zur Waldumwandlung, zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

5. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften haben zum Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sicher zustellen und orientieren sich u.a. an den Festsetzungen und Zielen des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ aus dem Jahr 2000.

5.1 Baugestalt

Die getroffenen Festsetzungen zur Baugestalt sollen eine städtebaulich harmonische Entwicklung der Gebäude und des Gesamtgebietes garantieren. Die Festsetzungen regeln deshalb u.a. die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung, die Ausformung von Guben sowie Art und Farbe der Dachdeckung.

Die Beschränkung der max. Höhe aller Aufbauten, wie Schornsteine, Parabolspiegel usw. auf ein Maß von 148,92 m ü NN liegt in der Tatsache begründet, dass das Plangebiet innerhalb eines Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1a LuftVG für den Regionalflughafen Karlsruhe / Baden-Baden (Baden-Airpark) liegt. Alle baulichen Anlagen, die das Maß von 148,92 m ü NN überschreiten bedürften einer Genehmigung durch die Luftfahrtsbehörde.

5.2 Außenantennen

Im gesamten Plangebiet wurde bei der Erschließung eine Verkabelung vorgenommen, so dass die Deckung des Informationsbedarfs sicher gestellt ist. Aus diesem Grund werden Außenantennen generell und Parabolspiegel in der Regel nicht zugelassen. Bei Parabolantennen sind Ausnahmen in begründeten Fällen, insbesondere zum Empfang ausländischer Sender, die nicht ins Kabelnetz eingespeist werden, möglich.

5.3 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wurde über das im § 37 (1) LBO festgesetzte Maß auf 2 Stellplätze für Wohneinheiten über 50 m² Grundfläche und auf 1,5 Stellplätze für Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche erhöht.

Für diese Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprechen folgende städtebauliche Gründe und Gründe des Verkehrs:

- Generell kann im Bereich des Plangebiets durchschnittlich von mehreren Fahrzeugen pro Familie ausgegangen werden.
 - Die Infrastruktur des Plangebietes wurde nach Übernahme durch die Kommunale Wohnbaugesellschaft erneuert und verkehrsberuhigt ausgebaut (Straßenbreite 5 m). Bei der Erneuerung wurden im Plangebiet als Bedarf pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze angenommen und errichtet. Diese Stellplätze sind für die momentane Bebauung nur
-

knapp ausreichend, bieten jedoch keinen Puffer für die Aufnahme von Stellplätzen für eine Nachverdichtung. Gründe hierfür sind u.a., dass ca. 50 % der neu errichteten Stellplätze direkt von der Straße her anfahrbar sind. Ein Parken auf der Verkehrsfläche ist daher nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich.

- Ein Parken außerhalb der bestehenden Stellplätze ist durch die städtebauliche Konzeption einer engen bzw. verkehrsberuhigten Straßenplanung nur bedingt möglich, ohne dass andere Verkehrsteilnehmer behindert werden. Ein solches ungeordnetes Parken würde zudem den Winterdienst sowie den Busverkehr in Plangebiet stark behindern.

5.4 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung einer Fassadenbegrünung von Fassaden mit untergeordneten Fensteröffnungen, Carports und Garagenwände erfolgt aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege. So trägt die Fassadenbegrünung u.a. zur harmonischen Einbindung der Gebäude in den parkähnlichen Charakter des Gebietes bei und mindert die sommerliche Aufheizung von Gebäuden.

5.5 Garagen und Nebenanlagen

Die getroffenen Festsetzungen für Garagen und Nebenanlagen dienen dazu, diese bestmöglich in die städtebauliche Struktur zu integrieren und eine zu starke Beeinträchtigung der Freiflächen im Plangebiet durch diese baulichen Anlagen zu minimieren.

5.6 Einfriedungen

Um Einfriedungen besser in das städtebauliche Bild einzupassen, wurde ihre Höhe entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich auf das Maß von 0,80 m und in allen anderen Bereichen das Maß von 1,60 m beschränkt.

5.7 Grundstücksgestaltung

Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Grundstücksgestaltung dienen dazu, eine unnötige Versiegelung von Boden aus Gründen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu verhindern sowie Beeinträchtigungen des Straßenraumes durch Abgrabungen und Aufschüttungen auszuschließen. Weiterhin soll die Möglichkeit sicher gestellt werden, dass dem Wohl der Allgemeinheit dienende technische Anlagen oder Hinweisschilder auf privaten Grundstücken angebracht werden dürfen.

Auszug aus dem Planfeststellungsbescheid zum Ausbau des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden: Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

- 4 -

5. Zugelassen wird auch der Betrieb bzw. die Nutzung des erweiterten Vorfeldes Ramp II und des provisorischen Rollweges K1, deren Bau mit Entscheidung vom 14.12.2004 genehmigt worden ist.

II.

Die Planfeststellung erfolgt nach Maßgabe der nachfolgend genannten **Nebenbestimmungen**:

1. Lärmschutz

Die Baden-Airpark GmbH hat auf Antrag des Eigentümers eines innerhalb des Nachtschutzgebietes (Anlage 1) gelegenen Grundstücks, das am 28.04.2003 bebaut oder bebaubar war, für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen Sorge zu tragen. Hierbei ist zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge das Lärmschutzziel von 35 dB(A) innen (Mittelungspegel im Zeitraum von 22.00 bis 01.00 Uhr) erreicht wird. Ist der gebotene Schallschutz nur dadurch zu bewirken, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden, hat die Baden-Airpark GmbH auf Antrag des Eigentümers eines derartigen im Nachtschutzgebiet gelegenen Grundstücks die Kosten für Belüftungseinrichtungen in **Schlafräumen für Kinder** bis zu einem Betrag von 400,00 € pro Schlafraum zu erstatten.

Diese Verpflichtung der Baden-Airpark GmbH entfällt, soweit aufgrund von Vorschriften des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm, eines Bebauungsplanes oder Nebenbestimmungen in einer Baugenehmigung bereits zum Zeitpunkt der Errichtung, des Um- oder Anbaus des Gebäudes Vorrichtungen zum Schutz vor Lärmbelastungen einschließlich von Lüftungseinrichtungen einzubauen waren und die Grundstückseigentümer oder Bauherren bzw. deren Rechtsvorgänger diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sind.

Das Nachtschutzgebiet (Anlage 1) umfasst folgendes Gebiet:

Gebiet, das durch die Fluglärmkontur von 50 dB(A) (außen) im Zeitraum von 22.00 bis 01.00 Uhr umschlossen wird.

Soweit zwischen der Baden-Airpark GmbH und den Berechtigten kein Einvernehmen über das Bestehen, die Art oder das Maß von Ansprüchen aus dieser Nebenbestimmung besteht, entscheidet auf Antrag eines Beteiligten die Planfeststellungsbehörde.