



### **Ausgangssituation und Verfahren**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingang von Berghausen. Das Gebiet wird begrenzt von der Pfinz bzw. der Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) im Norden, der Brückstraße im Osten, der Karlsruher Straße / B10 im Süden und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Georgstraße / Obere Au“ im Westen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 38.400 m<sup>2</sup>.

Der Verfahren wurde mit der Beschlussfassung des Gemeinderats am 24.07.2018 förmlich eingeleitet. Vorgesehen war damals die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (kumulierende Bebauungspläne) hat der Gemeinderat am 26.02.2019 die Umstellung des Verfahrens auf das förmliche Verfahren (Vollverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) beschlossen. Eine artenschutzrechtliche Bewertung des Gebiets liegt bereits vor (Stand: September 2018), die Erstellung des Umweltberichts sowie der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan wurde beauftragt; entsprechende Daten werden bereits erhoben. Ein schallschutztechnisches Gutachten ist noch zu erstellen (Angebot bereits angefordert). Nach Vorliegen des Umweltberichts ist dieser mit dem Bebauungsplanentwurf abzustimmen, die artenschutzrechtlichen und grünordnerischen Erfordernisse und Vermeidungsmaßnahmen sind einzuarbeiten / verbindlich festzuschreiben und – falls es sich um CEF-Maßnahmen handelt – umzusetzen. Dies gilt ebenso für die Ergebnisse des noch ausstehenden schallschutztechnischen Gutachtens. Im Anschluss daran wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgen.

### **Städtebauliche Bewertung**

Die im Gebiet vorhandene Bebauung ist nicht homogen. Die Bestandsbebauung weist unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf (Zonen A und B), die auch im Zuge der Überplanung des Gebiets entsprechend separat / unabhängig voneinander zu berücksichtigen sind:

#### **Zone A**

(Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Karlsruher Straße und Brückstraße sowie der Seltenbachstraße)

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Struktur	städtisch / dichte Bebauung / Wohnnutzung, auch Dienstleistung und Gewerbe / Gastronomie / kaum bzw. keine Frei-/Grünflächen / überwiegend Altbauten aus dem 18. und 19. Jahrhundert
Vorhandene Nutzungen	Raumausstatter, Apotheke, Kinderarzt, Gasthaus, Ladengeschäft, Gesundheit und Physiotherapie
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3 – 0,9
Gebäudehöhen	zwischen 5,8 und 14 m
Anzahl Vollgeschosse	Maximal drei Vollgeschosse
<b>Bauweise</b>	
geschlossene Bauweise	

#### **Zone B**

(Bebauung entlang der Neben-/Seitenstraßen)

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
Struktur	dörflich / aufgelockerte Bebauung / Wohnnutzung / Erholungsraum „Pfinz“ / Grünflächen / gärtnerische Nutzung / überwiegend Bauten aus dem 20. Jahrhundert
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2 – 0,4
Gebäudehöhen	zwischen 8 und 10 m
Anzahl Vollgeschosse	überwiegend zwei Vollgeschosse
<b>Bauweise</b>	
Halboffene / offene Bauweise	

Bislang unbebaute Flächen werden der **Zone C** zugeordnet.

Der Dorfsanierungsplan, der im Jahr 1986 von der Gemeinde in Auftrag gegeben wurde, sah für den Bereich des Geltungsbereichs diverse – großflächige – Nachverdichtungsflächen im nördlichen Bereich Richtung Pfinz vor. Die geplante Nachverdichtung wurde jedoch im Rahmen der Sanierungsberatung vom Regierungspräsidium abgelehnt. Nach dieser Ablehnung wurde die Möglichkeit der Nachverdichtung in diesem Bereich von Seiten der Politik / der Verwaltung nicht weiterverfolgt bzw. nochmals aufgegriffen. An das Ziel der Erhaltung des Freiraums / der Grünstreife in Richtung Pfinz knüpft auch die aktuelle Bebauungsplanung an (Stichwort: Abstand zur Pfinz); eine mögliche, verträgliche Nachverdichtung erfährt über das Instrument des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Steuerung.

## Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs

### **Zone A**

(Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen Karlsruher Straße und Brückstraße sowie der Seltenbachstraße)

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben / Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur entlang der Karlsruher Straße und Brückstraße als **fußläufig erschließbares gemischtes / kombiniertes Quartier (Versorgungs- und Dienstleistungszentrum / Wohnnutzung) gesichert und dauerhaft erhalten werden**. Bereiche für mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung (Wohnen) bzw. Neubebauungen nach Abbruch werden ausgewiesen. Ebenso werden Aussagen zu den zulässigen Nutzungen der einzelnen Geschosse getroffen. Das Gebiet soll als integrativer Ortsteil mit kurzen Wegen auch Wohnen, Gewerbe und Arbeiten miteinander verbinden. Hierbei ist durch entsprechende Festsetzungen ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu erreichen. Ein möglicher Trading-Down-Effekt soll dauerhaft ausgeschlossen werden (Ausschluss von Vergnügungsstätten / Regelungen zu Werbeanlagen).
- Zone A ist einer durchgehenden **Lärmbelästigung** aufgrund eines extrem hohen Verkehrsaufkommens ausgesetzt (B10 / B293). Die Ergebnisse der Lärmaktionsplanung sowie eines noch zu erstellenden schallschutztechnischen Gutachtens (Angebot wurde bereits angefragt) werden im weiteren Verfahren intensiv zu prüfen und mögliche Maßnahmen festzuschreiben sein, um insbesondere im Zuge einer Nachverdichtung / einer Neubebauung die Gewährleistung entsprechender Standards vorgeben zu können.
- Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet derzeit als Innenbereich zu werten und eine baurechtliche Beurteilung somit ausschließlich nach § 34 BauGB möglich war, war eine **gemeindliche Steuerung gestalterischer Vorgaben** bislang nicht möglich. Entsprechende Vorgaben zur Gestaltung sollen nun ihren Niederschlag in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan finden. Ebenso werden Aussagen zu Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen – sowohl freistehend als auch an Gebäuden – erarbeitet und verbindlich festgeschrieben (neben den gestalterischen werden auch nachbar- und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden). Es wird in diesem Zusammenhang auf die bereits erarbeiteten Regelungen verwiesen,

die Teil dieses Erläuterungsberichts sind. Ergänzungen und Änderungen bleiben der weiteren Planung vorbehalten – aktuell werden die Regelungen nochmals verfeinert. Dies betrifft insbesondere die Beurteilung von Lichtimmissionen, die Einstufung der Raum- und Gebäudetypen nach Lichtsensibilität (entsprechend den Gebietsarten) sowie die Blendungs- und Abstrahlbegrenzung durch Festlegung von Betriebs-/Leuchtzeiten anhand von Leuchtdichten.

- Aufgrund des bestehenden Parkdrucks und der Tatsache, dass der Stellplatznachweis im Zuge von Anbau- / Umbaumaßnahmen und Neubebauungen kaum möglich sein wird, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahren auch die Möglichkeit einer **Quartiersgarage** / eine Fläche für Quartiersparken intensiv geprüft.

## Zone B

(Bebauung entlang der Neben-/Seitenstraßen)

- Der **Naherholungsraum entlang der Pfinz** soll dauerhaft gesichert und erhalten werden (Definition und Festlegung Mindestabstand zur Pfinz). Es wird, insbesondere im Hinblick auf Nachverdichtung und Neubebauung in Zone B, außerdem eine weitere Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität – auch und insbesondere im Zusammenhang und unter Berücksichtigung der Flora und Fauna – entlang des Begleitwegs und Erlebnisraums an der Pfinz angestrebt. In diesem Zusammenhang wird auf den noch ausstehenden Umweltbericht sowie die Grünordnungsplanung des Büros Spang.Fischer.Natzschka verwiesen (Erhebungen werden bereits durchgeführt; mit einem Zwischenbericht ist im Spätjahr zu rechnen).
- Die bestehenden **kleinräumigen Wohnlagen mit zum Teil ökologisch hochwertigen Grün- und Freiflächen** sollen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.
- Aufgrund der Tatsache, dass das Gebiet derzeit als Innenbereich zu werten und eine baurechtliche Beurteilung somit ausschließlich nach § 34 BauGB möglich war, war eine **gemeindliche Steuerung gestalterischer Vorgaben** bislang nicht möglich. Entsprechende Vorgaben zur Gestaltung sollen nun ihren Niederschlag in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan finden. Ebenso werden Aussagen zu Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen – sowohl freistehend als auch an Ge-

bäuden – erarbeitet und verbindlich festgeschrieben (neben den gestalterischen werden auch nachbar- und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden). Es wird in diesem Zusammenhang auf die bereits erarbeiteten Regelungen verwiesen, die Teil dieses Erläuterungsberichts sind. Ergänzungen und Änderungen bleiben der weiteren Planung vorbehalten – aktuell werden die Regelungen nochmals verfeinert. Dies betrifft insbesondere die Beurteilung von Lichtimmissionen, die Einstufung der Raum- und Gebäudetypen nach Lichtsensibilität (entsprechend den Gebietsarten) sowie die Blendungs- und Abstrahlbegrenzung durch Festlegung von Betriebs-/Leuchtzeiten anhand von Leuchtdichten.

### **Instrumente zur Erreichung der genannten Ziele – Festsetzungen im Bebauungsplan**

- Festlegung der Gebietstypen

Die Art der baulichen Nutzung wird für Zone A als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgeschrieben: „Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“ Durch diese Festsetzung, die im weiteren Verlauf noch weiter konkretisiert werden soll (vorgesehen ist eine vertikale Aufteilung durch Anwendung des § 6a Abs. 4 BauNVO, zumindest für Teilbereiche), soll die Funktion des Quartiers als „integratives Quartier“ (Mit- und Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Arbeiten) mit kurzen Wegen gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sollen Wohnungen im Erdgeschoss, zumindest für Teilbereiche, nicht zulässig sein. Die Erdgeschosszonen sollen vielmehr den Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO vorbehalten sein. Eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im EG bleibt der weiteren Planung vorbehalten. Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.

Für Zone B wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgelegt.

- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen / Festsetzungen von nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie entsprechende Festsetzungen (Ausschluss von Schottergärten)
- Erarbeitung eines Grünordnungsplans und verbindliche Übernahme in den Bebauungsplan (Pflanzgebote, Pflanzlisten, Einfriedungen etc.)

- Übernahme von artenschutzrechtlichen Vorgaben
- Festsetzung der GRZ sowie Ausweisung von Baufenstern (insbesondere in den rückwärtigen Bereichen) und der zulässigen Gebäudehöhen für das Maß der baulichen Nutzung (maß- und sinnvolle Nachverdichtung)
- Festsetzung über die Lage der Bebauung auf dem Grundstück über Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der Art der Bebauung als „halboffene“ bzw. geschlossene Bauweise entsprechend der vorhandenen Strukturen
- Erarbeitung örtlicher Bauvorschriften; Gestaltungsvorgaben; Regelungen zu Werbeanlagen (auch: Berücksichtigung nachbar- und artenschutzrechtlicher Belange)
- Festsetzung von Flächen für öffentliche Zwecke (Ziel: Quartiersparken / Ausübung Vorkaufsrecht)

## Westliche Karlsruher Straße

Örtliche Bauvorschriften: Festsetzungen für Werbeanlagen im BP

### Erarbeitung detaillierter Vorgaben zu beleuchteten Werbeanlagen

(betrifft insbesondere nachbar- / artenschutzrechtliche Aspekte)

- Beurteilung von Lichtmissionen
- Einstufung der Raum- und Gebäudetypen nach Lichtsensibilität (entsprechend den Gebietsarten)
- Blendungs- und Abstrahlbegrenzung durch Festlegung von Betriebs- /Leuchtzeiten anhand von Leuchtdichten

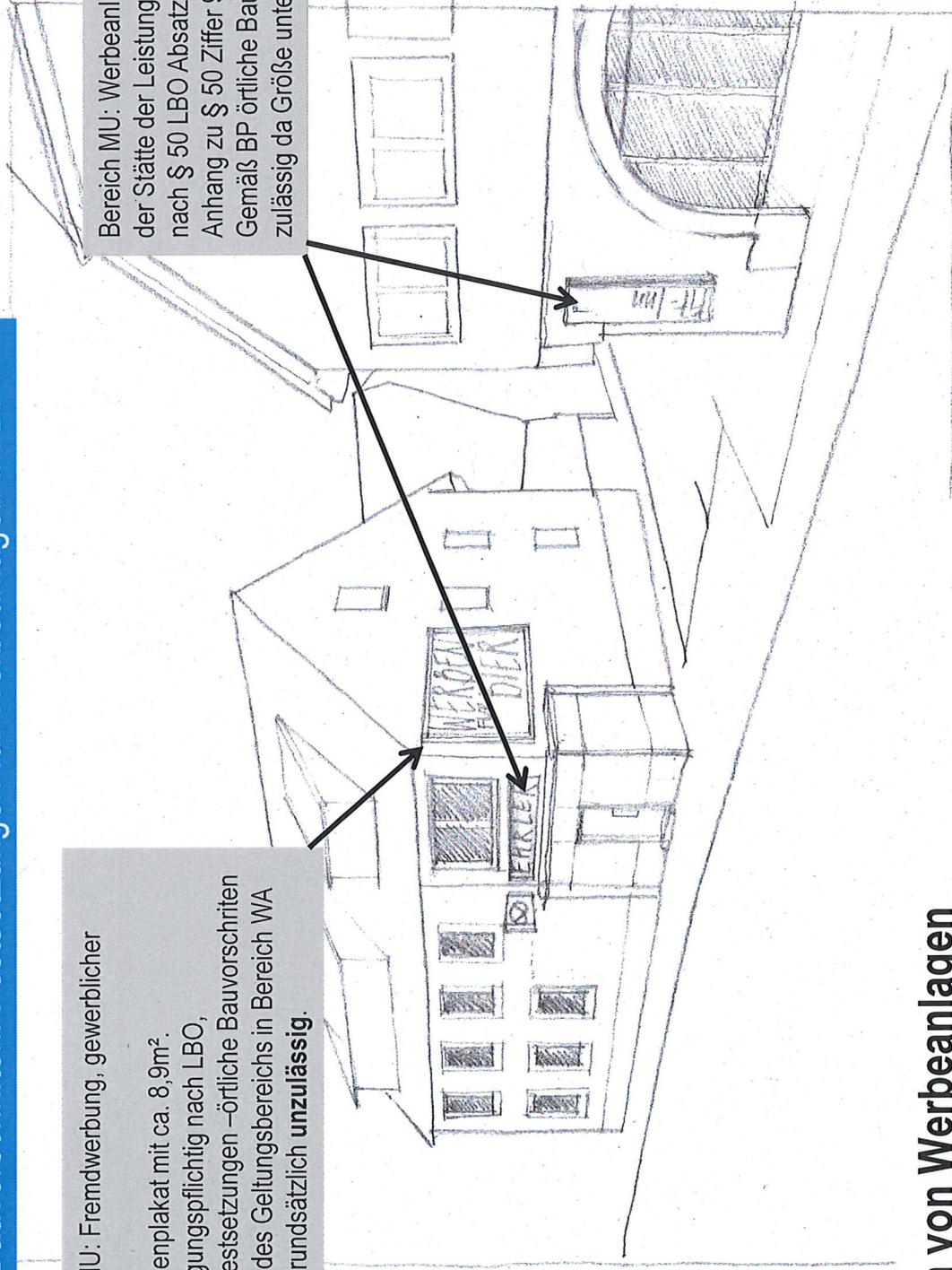


# Westliche Karlsruher Straße

## Örtliche Bauvorschriften: Festsetzungen für Werbeanlagen im BP

Bereich MU: Fremdwerbung, gewerblicher Betrieb,  
Großflächenplakat mit ca. 8,9m<sup>2</sup>.  
Genehmigungspflichtig nach LBO,  
Gemäß Festsetzungen –örtliche Bauvorschriften innerhalb des Geltungsbereichs in Bereich WA und MU grundsätzlich **unzulässig**

Bereich MU: Werbeanlage Laden, an der Stätte der Leistung, verfahrensfrei nach § 50 LBO Absatz 1 gemäß Anhang zu § 50 Ziffer 9.  
Gemäß BP örtliche Bauvorschriften zulässig da Größe unter 0,7m<sup>2</sup>.

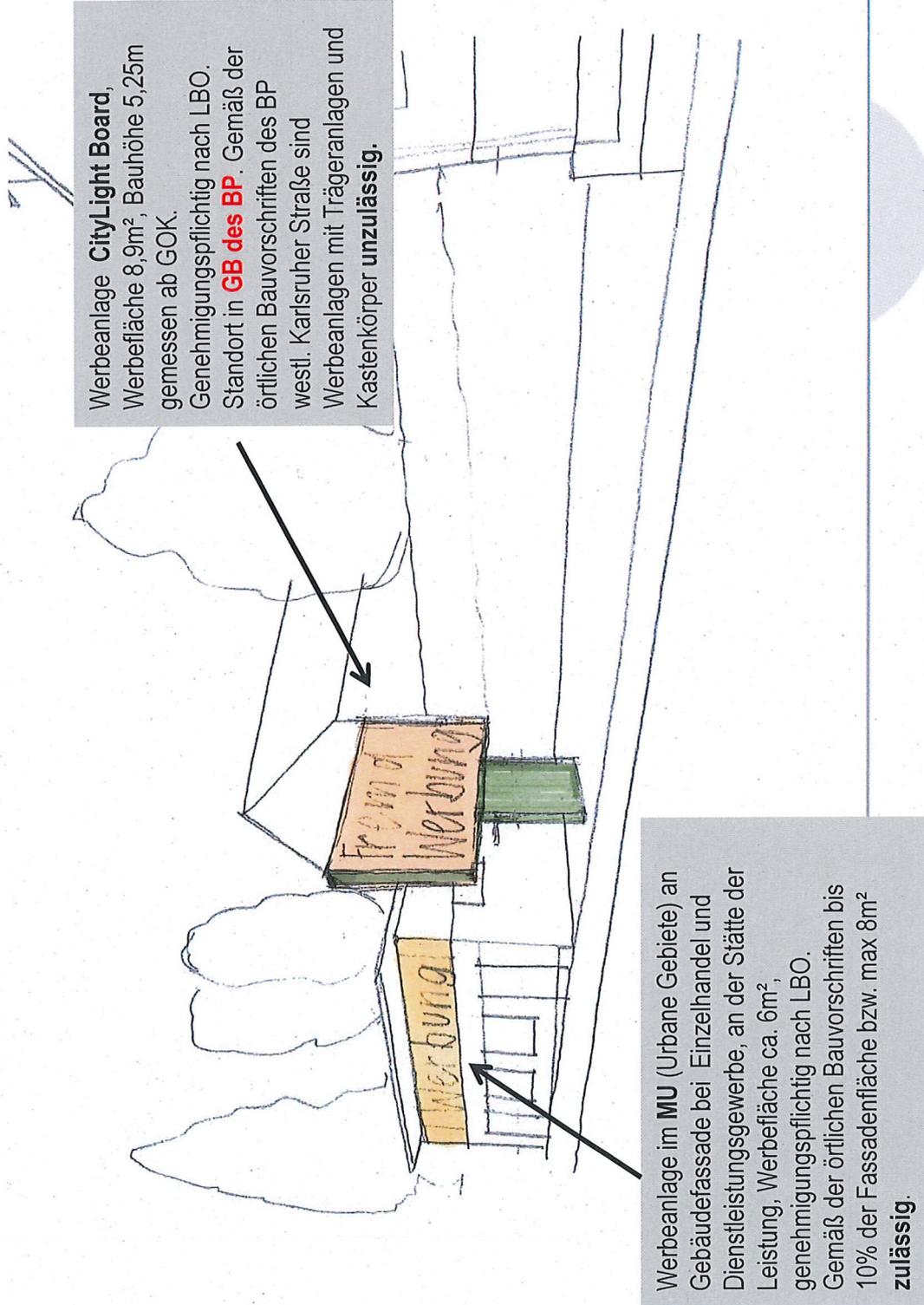


## Arten von Werbeanlagen



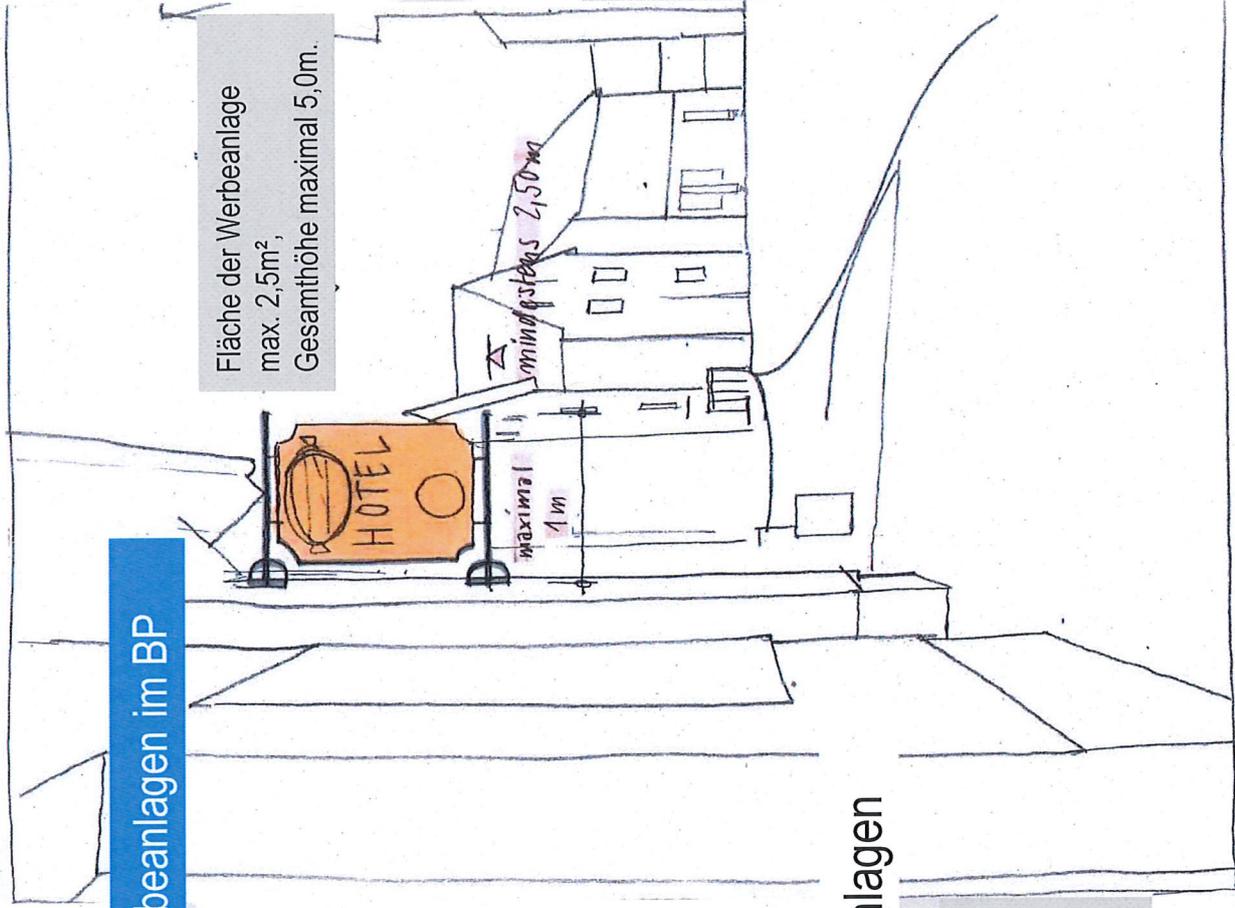
## Westliche Karlsruher Straße

Örtliche Bauvorschriften: Festsetzungen für Werbeanlagen im BP



## Westliche Karlsruher Straße

### Örtliche Bauvorschriften: Festsetzungen für Werbeanlagen im BP



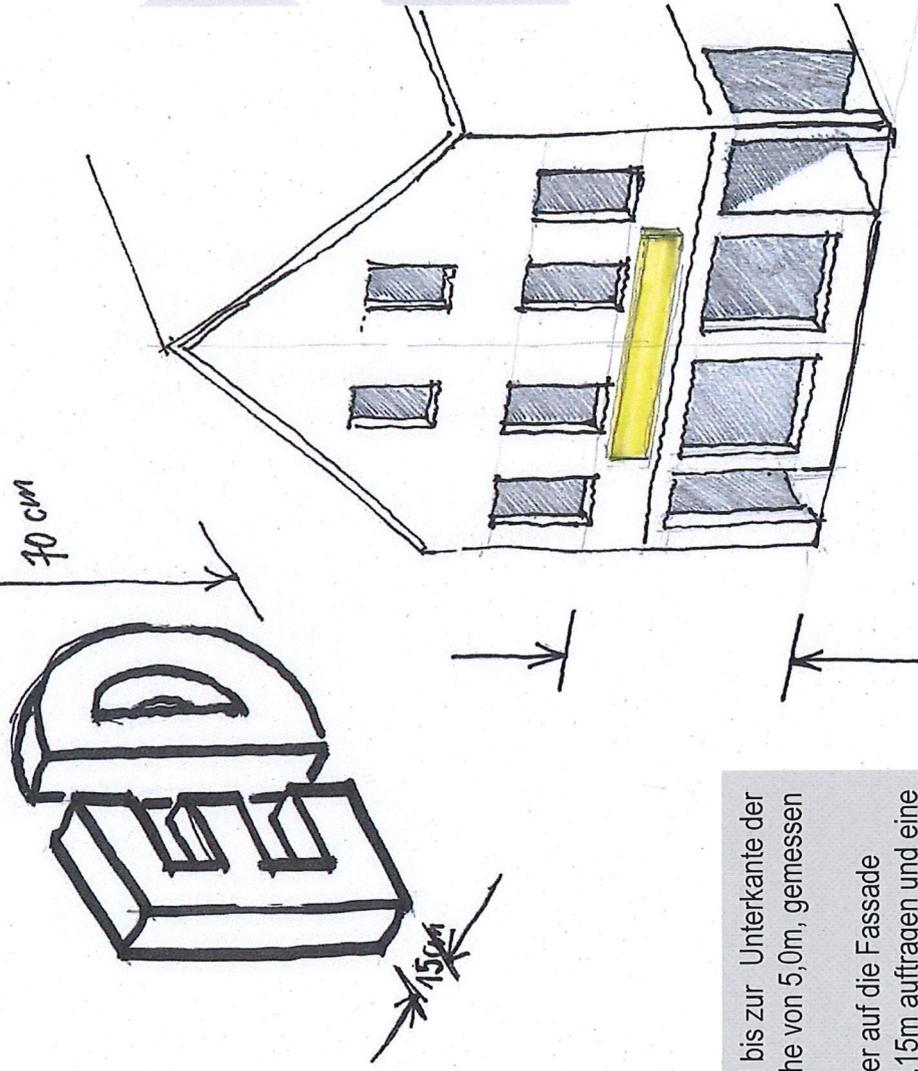
### Bereich MU: Arten von zulässigen Werbeanlagen

Schrift- und Werbeträger an der Stätte der Leistung, die senkrecht zur Wand angebracht werden. Sie dürfen eine Ausladung von 1m und eine Fläche von 2,5m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die maximale Höhe darf 5,0m, gemessen ab GOK nicht überschreiten. Zwischen GOK und UK Ausleger ist ein Abstand von 2,5m einzuhalten.



## Westliche Karlsruher Straße

Örtliche Bauvorschriften: Festsetzungen für Werbeanlagen im BP



## Bereich MU (Urbane Gebiete)

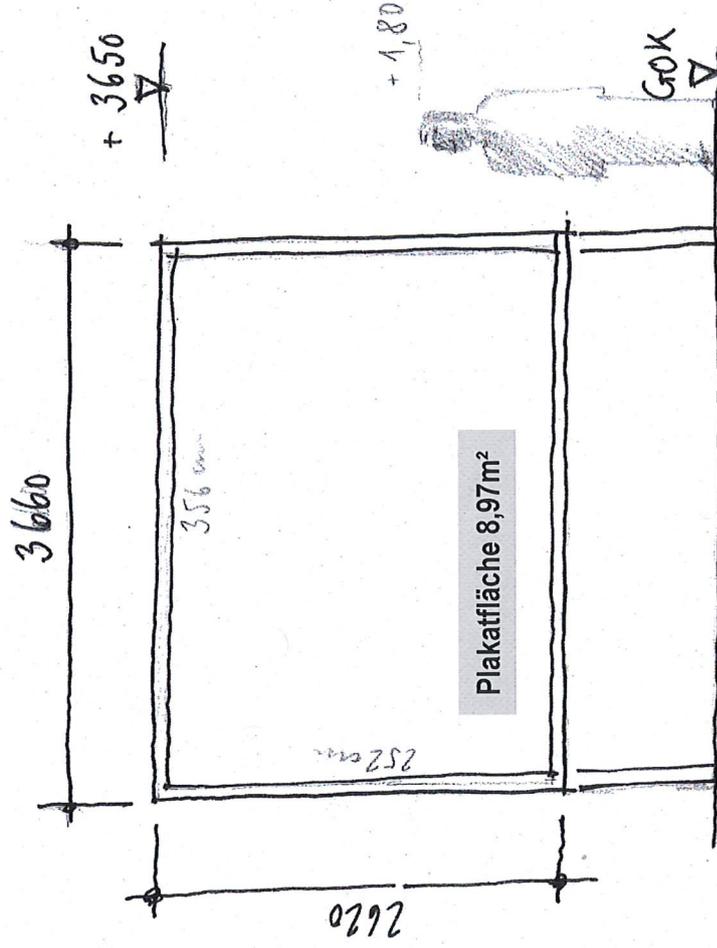
- 1 a) Bei mehrgeschossigen Gebäude im EG Bereich und bis zur Unterkante der Fensterbrüstung des 1. OG, maximal bis zu einer Höhe von 5,0m, gemessen ab GOK.
2. Werbung aus selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder auf die Fassade aufgemalte Einzelbuchstaben, wobei dies maximal 0,15m aufragen und eine Höhe von maximal 0,70m nicht überschreiten dürfen.



## Westliche Karlsruher Straße

unzulässige Werbeanlagen, Werbung nicht an der Stätte der Leistung

### Großflächenplakat

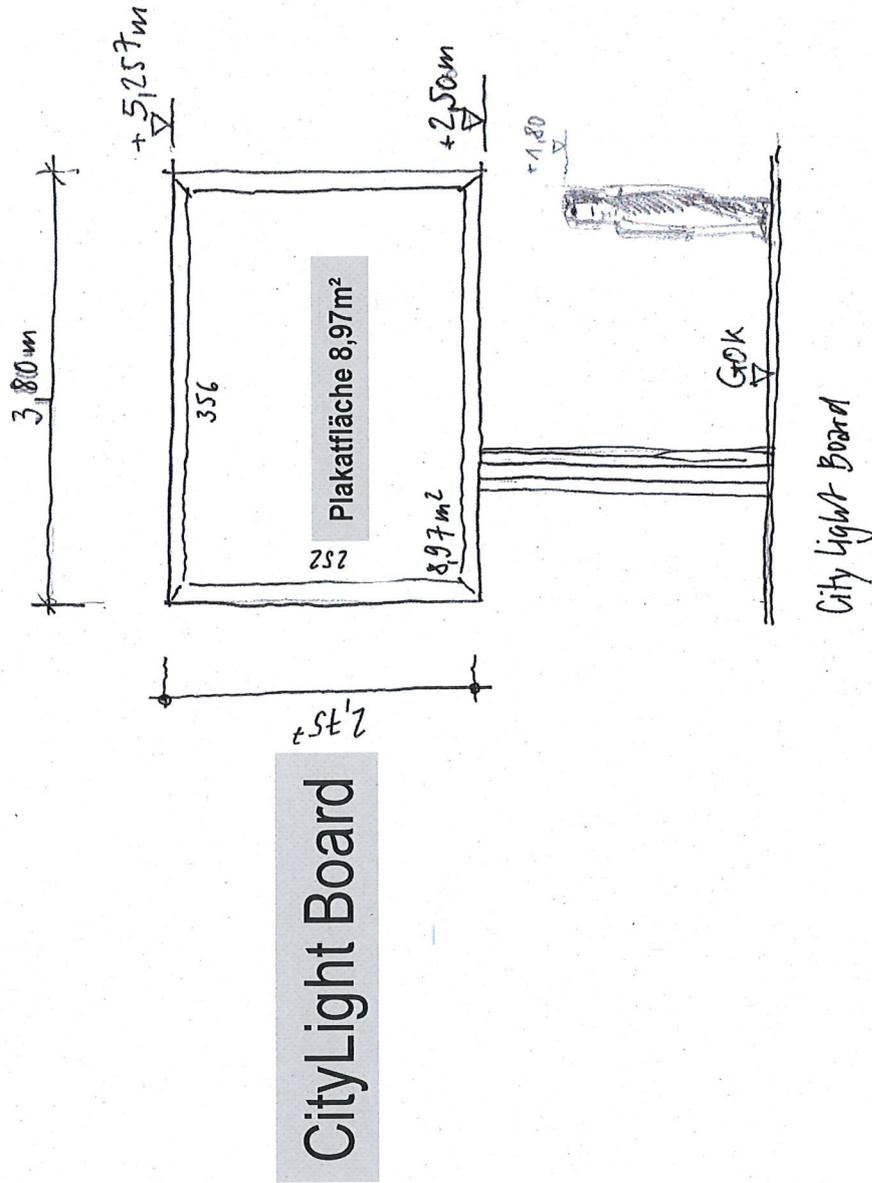


Gemäß örtliche Bauvorschriften zum BP sind Werbeanlagen mit Trägeranlagen und Kastenkörper generell unzulässig.



## Westliche Karlsruher Straße

unzulässige Werbeanlage im Sinne der örtlichen Bauvorschriften.

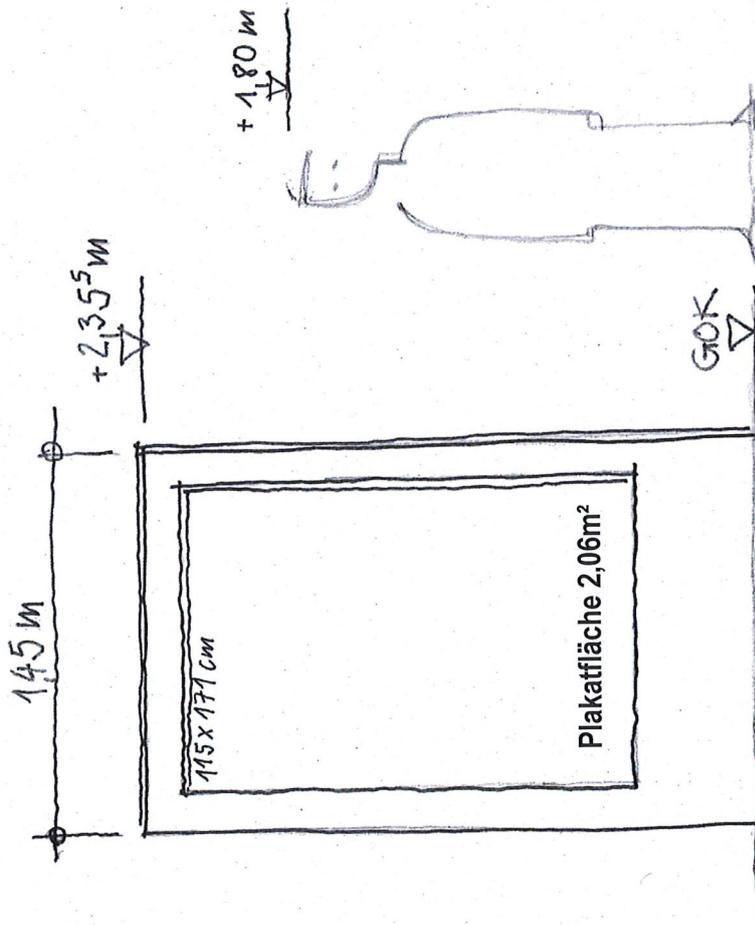


Gemäß örtliche Bauvorschriften zum BP westliche Karlsruher Straße sind Werbeanlagen mit Trägeranlagen und Kastenkörper generell unzulässig. *Bewertung in Karlsruhe unzulässig.*



## Westliche Karlsruher Straße

Werbeanlagen an Haltestellen des ÖPNV



## CityLight Poster

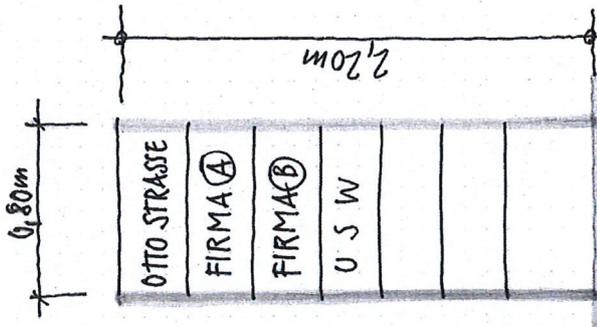
Häufig anzutreffende Werbeanlage. Gemäß örtliche Bauvorschriften zum BP ist so eine bauliche Anlage in Verbindung mit Bauwerken des ÖPNV an Fahrgastunterständen für den Bus bzw. Stadtbahn an Verkehrsanlagen der DB bzw. der AVG **keine Werbeanlage im Sinne der Satzung.**



Der Gemeinderat

# Westliche Karlsruher Straße

Keine Werbeanlagen, gemäß örtliche Bauvorschriften



## Sammelhinweistafeln der

Gemeinde mit einer

Werbefläche von ca. 1,8m<sup>2</sup>  
einseitig, Höhe ca. 2,20m.

Genehmigungspflichtig nach

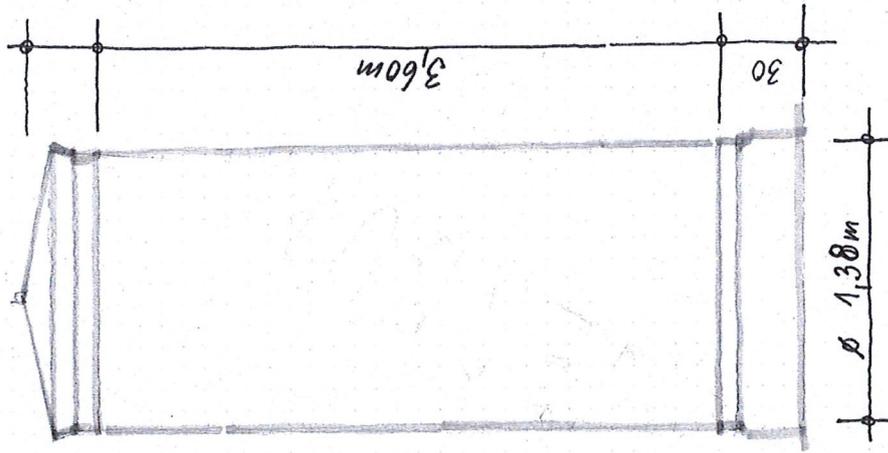
LBO,

Gemäß örtliche

Bauvorschriften zum BP keine

Werbeanlage im Sinne der

Satzung..



Informationswerbung an Säulen

Lifftafel auf öffentlicher  
Grundstücksfläche der  
Gemeinde mit einer  
Werbefläche von ca. 15m<sup>2</sup>  
Genehmigungspflichtig nach  
LBO,  
Gemäß örtliche  
Bauvorschriften zum BP keine  
Werbeanlage im Sinne der  
Satzung..

