

Innenentwicklung in Karlsdorf-Neuthard

Bürgerversammlung zum
Bebauungsplan „Auf das Dorf – Nachverdichtung
Büchenauer Straße/Jahnstraße



Gliederung

1. Begriffsbestimmungen/Planungsgrundsätze
2. Warum Wachstum?
3. Warum Innentwicklung?
4. Parameter/Maßstäbe der Verdichtung
5. Beispiele
6. Verfahrensschritte/Transparenz

Begriffsbestimmungen

Was ist...

Innenentwicklung?

Innenentwicklung bezeichnet im [Städtebau](#) die Strategie, den zukünftigen [Flächenbedarf](#) durch die Nutzung von innerörtlicher, bereits erschlossenen Flächen zu decken und auf die Ausweisung von Flächen auf der [Grünen Wiese](#) weitgehend zu verzichten. (Quelle: Wikipedia)

Verdichtung?

Als **Nachverdichtung** ... oder **Innenverdichtung** bezeichnet man das Nutzen freistehender Flächen und die Erhöhung der [Kubatur](#) innerhalb bereits bestehender [Bebauung](#). Dadurch wird die [Bebauungsdichte](#), also der Wohnraum je verbauter Fläche, höher, was einer [Zersiedelung](#) entgegenwirkt.

Planungsgrundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung; § 1 Abs. 5 BauGB

[Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis](#)

Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. **Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.**
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die

2. Warum Wachstum?

Auszug aus dem Demographiebericht „Aktion 2050“ der Bertelsmann-Stiftung
(Grundlage des Grundsatzbeschlusses des GR für moderates Wachstum):

Karlsdorf-Neuthard ist Demographietyp 5
„Stabile Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil“

Wichtigstes Merkmal für diesen TYP: Weiterhin **Wachstum**

- Hoher Anteil von Familien, Kinder und Jugendliche
- stabile **Bevölkerungsentwicklung**
- Moderate Alterungsprozesse, d.h. niedriger Altersdurchschnitt
Dominante Wohnfunktion, geringe Bedeutung als Arbeitsort („Auspendler“)
- **Zuwanderung** und **Wachstum** begünstigen niedrigen Altersdurchschnitt

=

Definition des
Begriffs und
des Ziels
„**Zukunftsfähige
Kommune**“

Fazit: Wachstum und Zuwanderung unterstützen die **Zukunftsfähigkeit** einer Kommune, speziell von Kommunen des Demographietyps 5. Wachstum und Zuwanderung sichern den Erhalt von Infrastruktur und Lebensqualität

Ziel der Gemeinde: Gesundes Wachstum mit ca. 1%/a Bevölkerungszuwachs

Warum Wachstum?



Situation in Karlsrufer-Neuthard:

Einwohner in den Jahren:		Maßnahmen Innenentwicklung	Wohnungen
04/2012:	9.952		
04/2013:	10.022		
04/2014:	10.042	→Bebauung „Krähbusch“	ca. 120
04/2015:	10.176	→Bebauung „Kohlfahrtwiesen Ost“	ca. 100
04/2016:	10.477	→Bebauung „Alte Mühle“	ca. 14
04/2017:	10.601	→Bebauung „Tabakschopf“	ca. 71
04/2018:	10.705	→keine weiteren Maßnahmen der	
01/2019	10.700	Innenentwicklung,	
02/2019:	10.680	12,4 ha ungenutzte Baugrundstücke	
03/2019:	10.665	194 Bauplatzinteressenten, keine Baugrundstücke mehr	

???

Parameter/Maßstäbe der Innenentwicklung



→ Innenentwicklung in bebauten Quartieren erfordert häufig ein Nachdenken über eine Nachverdichtung, um die steigende Wohnraumnachfrage in vorhandenen Quartieren decken zu können

→ Bei bebauten Gebieten erfolgt die Innenentwicklung häufig auf Freiflächen, da die Gebäude in den Gebieten häufig nicht für eine Umwandlung in neuen Wohnraum zur Verfügung stehen.

→ Nur durch die konsequente Nutzung bisher mit Wohnnutzung nicht genutzter Freiflächen (Hausgärten, Brachflächen, nicht frequentierte Spielplätze, Abriss/Neunutzung von Nebenanlagen für Wohnraum etc.)

→ All diese Maßnahmen führen zu einer Verdichtung der Wohnsituation, d.h. mehr Bewohner/Grundfläche

Problem: Was im urbanen Bereich häufig durch ein Höhenwachstum der Gebäude als selbstverständlich angesehen wird, stellt im ländlichen Bereich häufig ein Problem dar. Hinzu kommt die Stellplatzfrage für die im ländlichen Bereich im Individualverkehr notwendigen Fahrzeuge.

→ Innenverdichtung muss individuell verträglich sein

Steuerung der Innenverdichtung



Welche planerischen Vorgaben regeln bisher in Karlsrufer-Neuthard die Verdichtung?

- Grundflächenzahl -GRZ- (wieviel Prozent des Grundstücks dürfen überbaut werden)
- Geschossigkeit/Geschossflächenzahl –GFZ-
- Wohnungsanzahl je Gebäude
- Wohnungsanzahl je Quadratmeter Grundstücksfläche
- Zahl der notwendigen Stellplätze je Wohnung

Als Grenze der Innenentwicklung wird häufig definiert:

„Vertretbar ist grundsätzlich jede Bebauung, die gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan hätte festgesetzt werden können.“

Quelle: Allianz für Wohnen: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Vorgaben der Innenentwicklung aus § 1 Abs. 5 BauGB



- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
 - + Sozial
 - + Wirtschaftlich
 - + Umweltschützend
- Im Einklang mit der Verantwortung gegenüber späteren Generationen
- Wohl der Allgemeinheit
- Sozialgerechte Bodennutzung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

→ Maßvolle Innenentwicklung ist sinnvoll und gerecht

Grenzen der Innenverdichtung



Die Grenzen der Innentwicklung sind erreicht bei

Prüffragen zur individuellen Beurteilung:

- Fehlende Wohnungsnachfrage
- Gefährdung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse
- Umwelt/Klimagefährdung
- Schwerwiegende Störung des Wohnumfelds
- Schwerwiegende Gefährdung des Gesamtbildes
- Schaffung sozialer Brennpunkte („Ghetto“)

Beurteilung von Innenentwicklungen

- Beurteilung immer nur individuell möglich
- Beurteilung abhängig von
 - *Größe des Gebiets* (großes Gebiet ./.. kleines Gebiet)
 - *Lage des Gebiets* (Neubaugebiet ./.. Quartier im Innenbereich)
 - *Gebietscharakter* (Mehrfamilienhäuser ./.. Einfamilienhäuser)
 - *Nachfrage nach Wohnraum* (hoch./.. niedrig)
 - *Soziale Kriterien der Wohnungsnachfrage* (günstiger Wohnraum in MFH ./.. freistehendes EFH)
 - *Erschließungsqualität / Bauplatzkosten* (hoch/teuer ./.. einfach/billig)

→ Beurteilung im Einzelfall anhand der o.g. Prüfkriterien (s. nächste Tabelle)

Beispielhafte Gegenüberstellung



Beispielhafte Gegenüberstellung von Verdichtungsgraden						
Baugebiet	Grundstücksgröße in m ²	überbaute Grundstücksfläche m ²	überbaute Grundstücksfläche in %	Festsetzung GRZ im Bplan	Zahl der Wohnungen	Wohnungsverdichtung m ² /Wohnung
Krähbusch/Überm Rain/Kalkofen Durchschnittswerte	450	175	38,80%	0,4	2	225
Auf das Dorf (Bestand) am Beispiel Jahnstr. 22 (Layher)	1.790	543	30,34%	0,35	15	119
Auf das Dorf -Nachverdichtung"	4.566	1.321	28,93	0,35	32	143
Auf das Dorf -alt- mit alter Werkstatt	4.566	1.300	28,47%	0,35	25	183
BG "Kohlfahrtwiesen Ost Ringstr. 2o	638	255,16	39,99	0,4	7	91,14
BG "Untere Allmend - Tabakschopf"	10.100			0,4	71	142,25
Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine Aussage dazu, ab wann ein Grad der Verdichtung problematisch ist, sehr schwierig ist.						
Alle oben gezeigten Beispiele zeigen, dass im Fall der Zulassung von Mehrgeschosswohnungen mit einem höheren Grad der Verdichtung zu rechnen ist.						
In allen gezeigten Fällen kann für Karlsruh-Neuthard nicht von einer übermäßigen Verdichtung ausgegangen werden.						

Beispiele für Inneneentwicklung



„Kohlfahrtwiesen Ost“
ca. 100 Wohnungen



Beispiele für Inneneentwicklung



„Untere Allmend-Tabakschopf“
72 Wohnungen



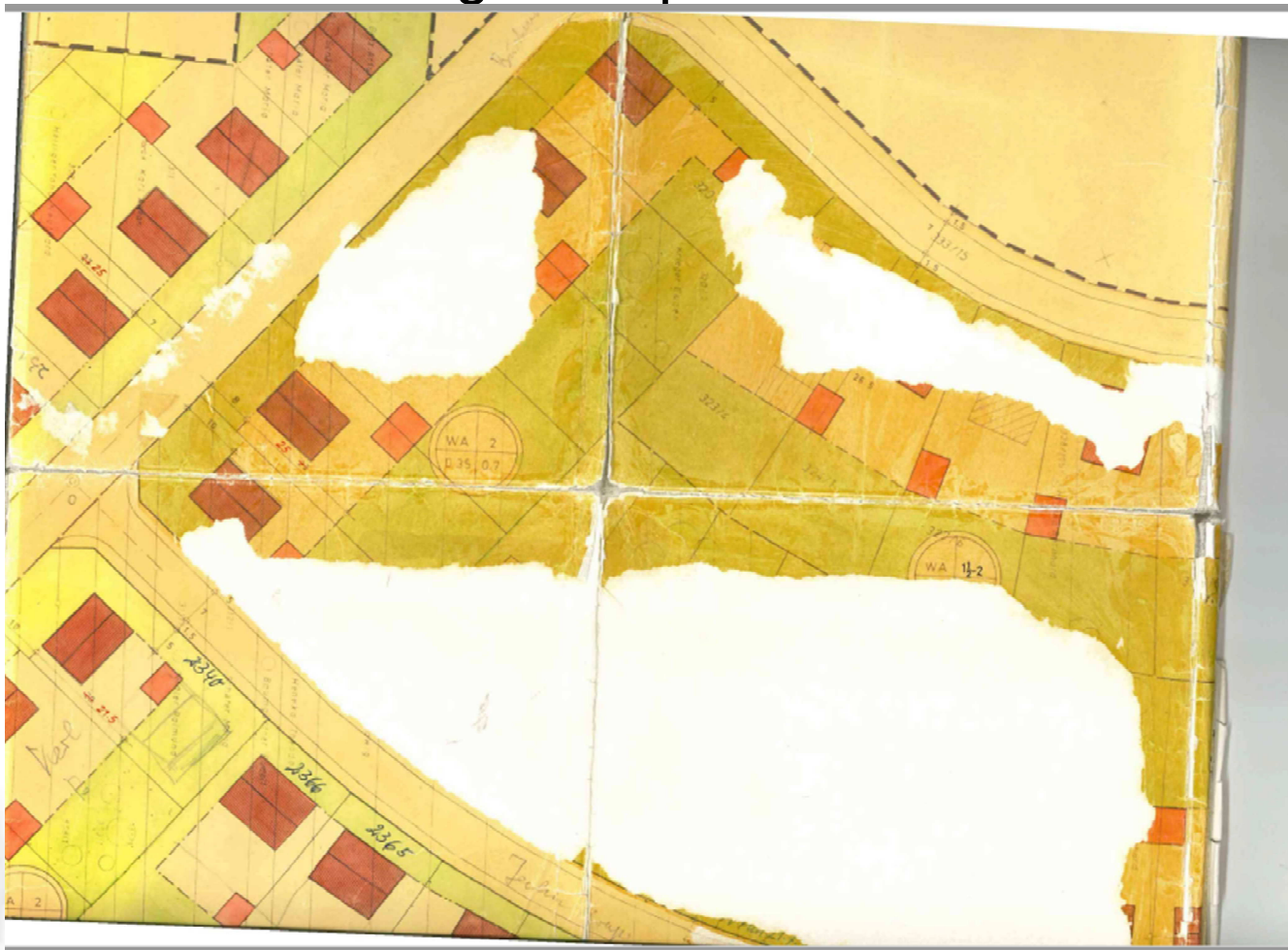
Beispiele für Inneneentwicklung



„Lachengraben Alte Mühle“
14 Wohnungen

Verfahrensschritte/Transparenz

Vorgefundene Unterlagen: Urplan aus 1965



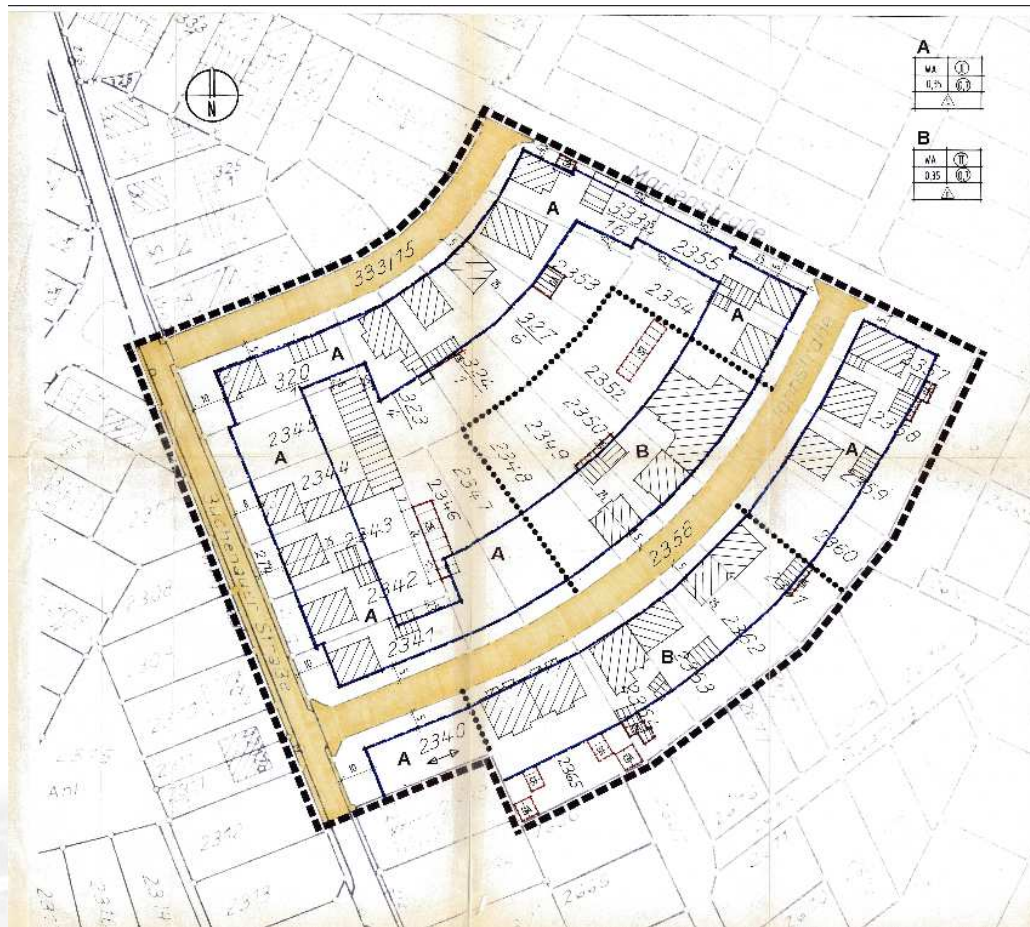
Verfahrensschritte/Transparenz

vorgefundene Planungen - Bebauungsplan 1973 ungültig
lt. VGH-Beschluss Ziel damals MI → WA gilt!



Verfahrensschritte/Transparenz

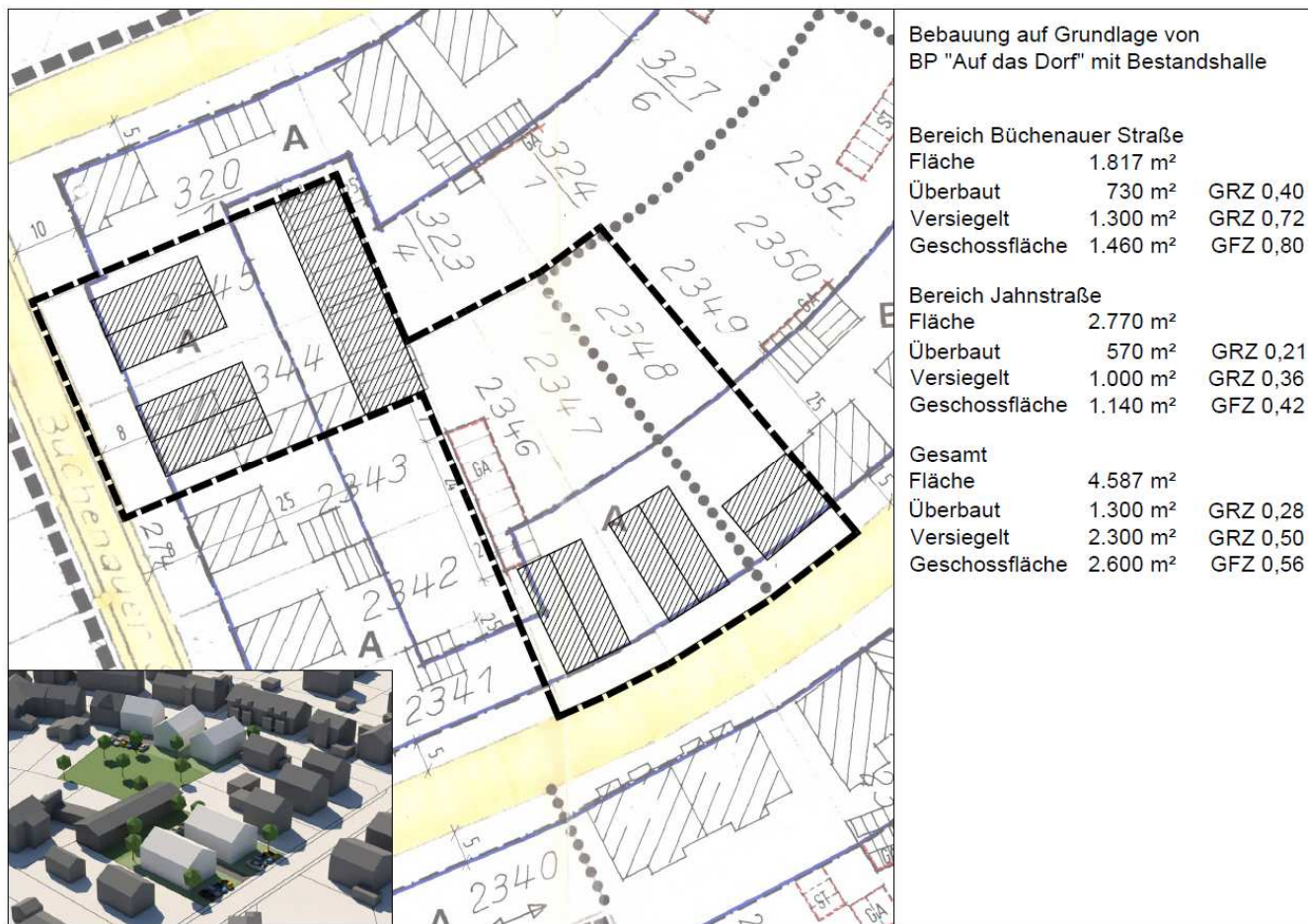
Derzeitiges Planungsrecht: Bebauungsplan von 1995



- 5 Gebäude à 5 Wohnungen
- im Kenntnissgabeverfahren möglich
- 1 Stellplatz je Wohnung
- Hausgärten nicht nutzbar
- Allgemeines Wohngebiet
- Ausweisung als MI vom VGH gestoppt (BP 1973)

Verfahrensschritte/Transparenz

Derzeitige Baumöglichkeit:



Verfahrensschritte/Transparenz



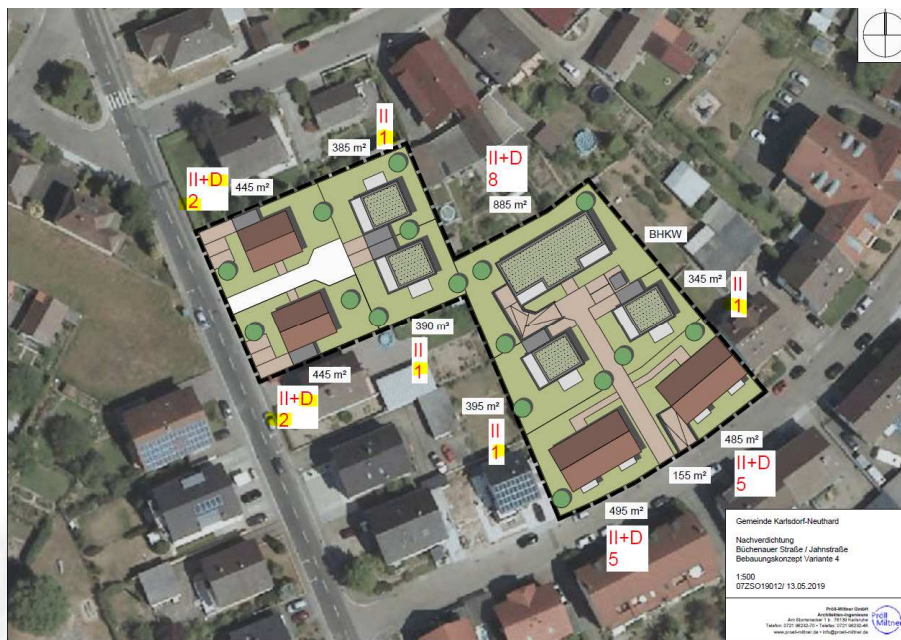
derzeitige Bebauungsmöglichkeit:



Verfahrenschritte/Transparenz

GR 21.05.2019: nichtöffentliche Vorberatung zum Thema, ob eine Nachverdichtung überhaupt in Frage kommen würde.

Unterlagen hierzu: städtebauliches Konzept und Lageplan: **26 Wohnungen**, da ELW und DG-Wohnungen im städtebaulichen Konzept nicht explizit dargestellt



Verfahrensschritte/Transparenz

In Vorbereitung der Sitzung am 21.05.2019:

→ Übliche Erarbeitung eines Verwaltungsvorschlags/Verwaltungsinterne Diskussion städtebaulicher Alternativen/Abstimmung mit dem Eigentümer/Investor

→ Ausgangslage: 5 Fünffamilienhäuser mit 25 Wohnungen möglich; 1 Stellplatz je Wohneinheit

→ Zielsetzung:

- städtebaulich attraktivere Lösung
- Höhere Zahl von Stellplätzen (1,5 statt 1) um Parkproblem nicht zu verschlimmern
- Vermeidung von (ungenutzten) Grünflächen
- Kompensation für Zusatzkosten: geringfügige Erhöhung der Wohnungsanzahl von derzeit 25
- modernes, klimafreundliches Energiekonzept

Verfahrensschritte/Transparenz

Variante 1:

- Optimale Ausnutzung der Fläche für Wohnnutzung
- Städtebaulich gute Lösung
- Lösung der Stellplatzfrage durch Tiefgarage



Verfahrensschritte/Transparenz

Variante 2:

- deutlich weniger Wohnraum/große Grundstücke
- zu viele oberirdische Stellplätze
- städtebaulicher Bruch an der Jahnstraße



Verfahrensschritte/Transparenz



Variante 3:

- Massive Bebauung
- Städtebauliches Ungleichgewicht
- Zu viele Flächen für Stellplätze
- Hoher Versiegelungsgrad f. Stellplätze



Verfahrensschritte/Transparenz

Variante 4:

- Gute Ausnutzung der Fläche Büchenauer Str.
- Freiflächen an Jahnstr. Trotzdem ausreichend Wohnraum durch hohe Gebäude
- Problematische Stell-situation/große TG



Vergfahrensschritte/Transparenz



GR 09.07.2019 mit Anlagen:

TOP wurde vertagt, weil im parallel zu beschließenden Städtebaulichen Vertrag lediglich der Ur-Plan aus den 70er Jahren genannt wurde und nicht der derzeit gültige Bebauungsplan aus 1995! Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Im Plan wurde die Wohnungsanzahl gem. Planungsrecht inkl. ELW und DG- Wohnungen angegeben → **32 Wohnungen**

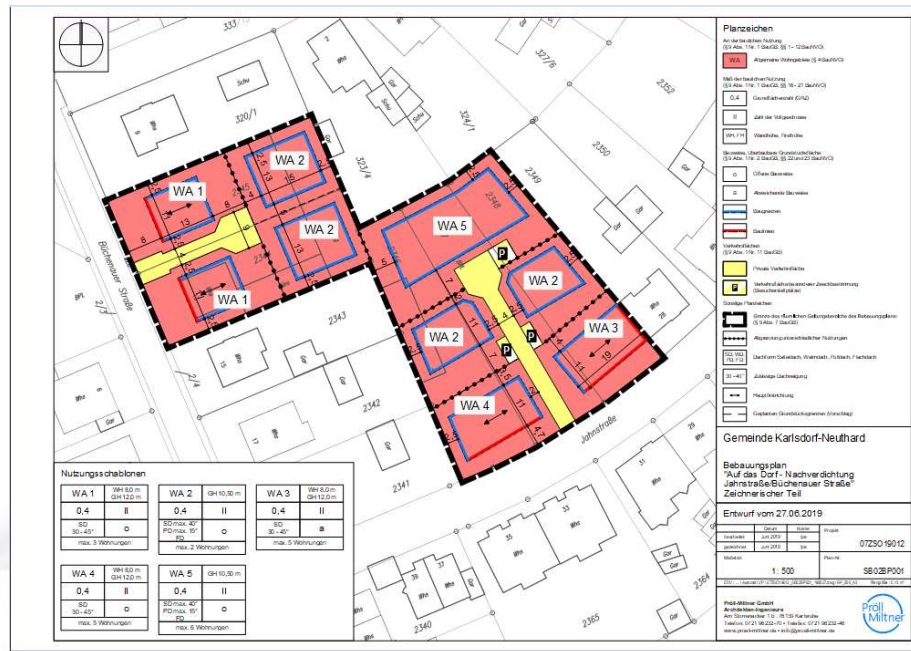


Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard

Ortsteil Neuthard
Bebauungsplan "Auf das Dorf -
Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
27.06.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1, D - 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 9623 2-70 • Telefax +49 721 962 32-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

0725019012

Verfahrensschritte/Transparenz

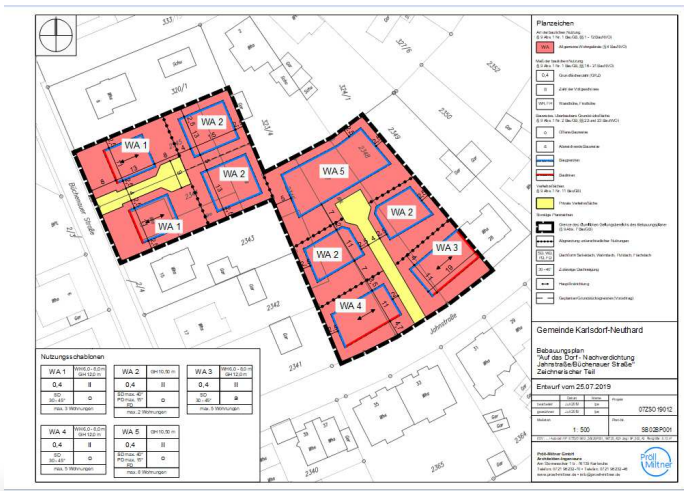


GR 06.08.2019 mit Anlagen

Aufstellungsbeschluss des aktuellen Entwurfs

Beschluss über den städtebaulichen Entwurf

Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung





**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard**



**Gemeinde
Karlsdorf-Neuthard**

**Ortsteil Neuthard
Bebauungsplan "Auf das Dorf -
Nachverdichtung Jahnstraße/Büchenauer Straße"**
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf
25.07.2019

Begründung

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**



Prof. Dr. Peter Müller
Architekt
Tel: +49 71 98 22 10 11
www.pmueller-architektur.de



Prof. Dr. Peter Müller
Architekt
Tel: +49 71 98 22 10 11
www.pmueller-architektur.de

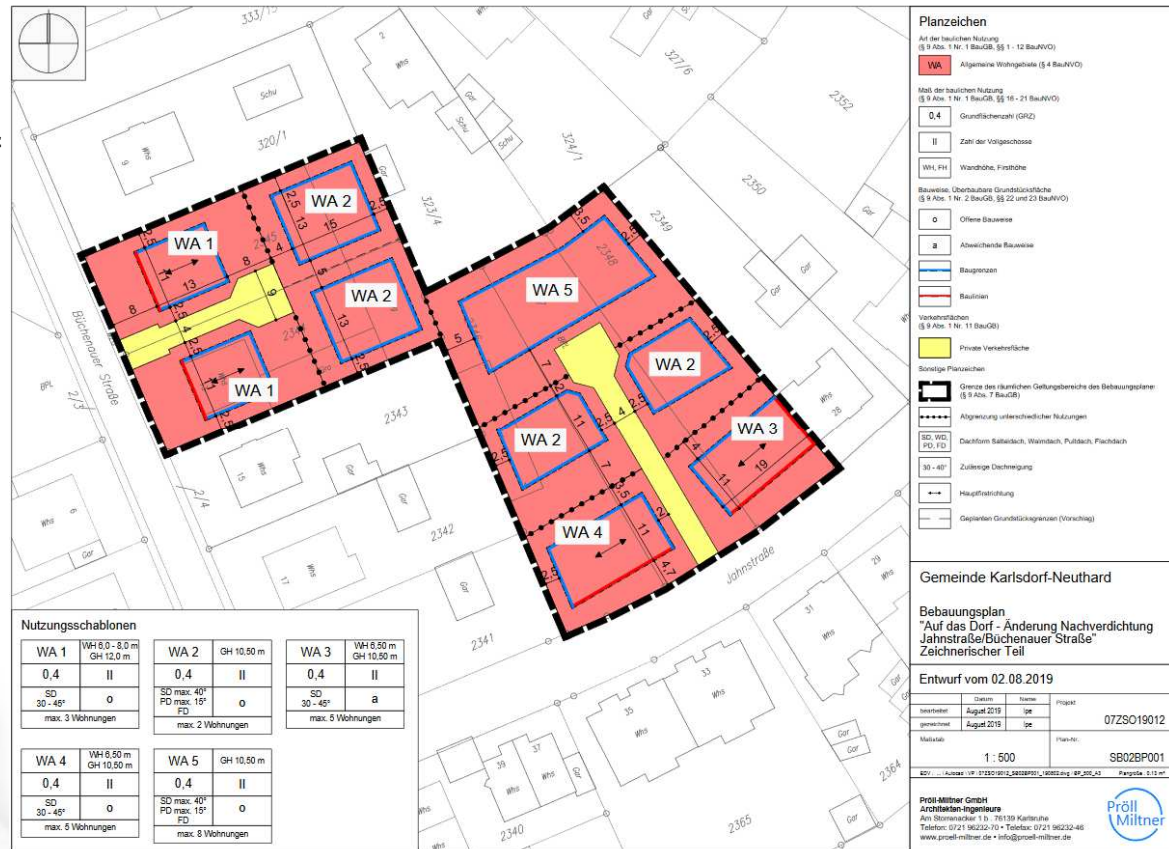


Verfahrensschritte/Transparenz



GR 06.08.2019 Beschluss des aktuellen Entwurfs;

Änderungen gegenüber Ur-Entwurf
 Grenzabstand im Norden 3,5 m
 Gebäudehöhe Jahnstraße 10,5m
 statt 12



Aktuelle Planung



Aktuelle Planung – visualisiert:



Aktuelle Planung



Geplantes Baukonzept

Bereich Büchenauer Straße		
Fläche	1.817 m ²	
Überbaut	445 m ²	GRZ 0,24
Versiegelt	900 m ²	GRZ 0,50
Geschossfläche	890 m ²	GFZ 0,48
Bereich Jahnstraße		
Fläche	2.770 m ²	
Überbaut	876 m ²	GRZ 0,32
Versiegelt	1.476 m ²	GRZ 0,53
Geschossfläche	1.750 m ²	GFZ 0,64
Gesamt		
Fläche	4.587 m ²	
Überbaut	1.321 m ²	GRZ 0,29
Versiegelt	2.376 m ²	GRZ 0,52
Geschossfläche	2.640 m ²	GFZ 0,58

Zum Vergleich



Geplantes Bebauungskonzept

Bereich Büchenauer Straße			
Fläche	1.817 m ²		
Überbaut	445 m ²	GRZ 0,24	
Versiegelt	900 m ²	GRZ 0,50	
Geschossfläche	890 m ²	GFZ 0,48	
Bereich Jahnstraße			
Fläche	2.770 m ²		
Überbaut	876 m ²	GRZ 0,32	
Versiegelt	1.476 m ²	GRZ 0,53	
Geschossfläche	1.750 m ²	GFZ 0,64	
Gesamt			
Fläche	4.587 m ²		
Überbaut	1.321 m ²	GRZ 0,29	
Versiegelt	2.376 m ²	GRZ 0,52	
Geschossfläche	2.640 m ²	GFZ 0,58	



Bebauung auf Grundlage von BP "Auf das Dorf" mit Bestandshalle

Bereich Büchenauer Straße			
Fläche	1.817 m ²		
Überbaut	730 m ²	GRZ 0,40	
Versiegelt	1.300 m ²	GRZ 0,72	
Geschossfläche	1.460 m ²	GFZ 0,80	
Bereich Jahnstraße			
Fläche	2.770 m ²		
Überbaut	570 m ²	GRZ 0,21	
Versiegelt	1.000 m ²	GRZ 0,36	
Geschossfläche	1.140 m ²	GFZ 0,42	
Gesamt			
Fläche	4.587 m ²		
Überbaut	1.300 m ²	GRZ 0,28	
Versiegelt	2.300 m ²	GRZ 0,50	
Geschossfläche	2.600 m ²	GFZ 0,56	

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Städteplaner warnen vor zu dichter Bebauung

Entlastungsräume mit Grün und Wasser sollen für einen Temperaturengleich im Sommer sorgen

Von unserem Mitarbeiter
Klaus Müller

Katzenruhe. Von heute auf morgen wird es nicht gehen. „Da sollte man ehrlich sein“, sagt Gerd Hager, Direktor des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein. Er bezieht das auf die „gebaute Umwelt“, eben auf das, was sich in den Flächennutzungsplänen und in den detailliert ausgearbeiteten Bebauungsplänen findet. Und dass in diesen Planungen der Klimaschutz und genauso Klimaanpassung eine immer größer werdende Rolle spielen, sieht für ihn außer Frage. Mehr noch: „Was das angeht, müssen wir auf allen Ebenen deutlich besser werden.“

Bauleitplanung

Ein Instrument, Einfluss auf künftige Bebauungen unter dem Aspekt des Klimaschutzes zu nehmen, bietet die Bauleitplanung. „Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, heißt es auf der Homepage des Regierungspräsidiums. Allein nur diese Definition zugrunde gelegt, bietet das Planungsinstrument in der Tat eine Menge Möglichkeiten. „Was wir heute bauen, hat über Jahre hinweg direkte Auswirkungen“, betont Hager nicht zuletzt mit Blick auf den Klimawandel. Kurzum: Heute werden die Weichen für morgen und übermorgen gestellt.

Regionalplan

Was sich etwas profan anhören mag, birgt ein gewaltiges Steuerungspotenzial, sofern es genutzt wird. Ein gewichtiges Wörtchen dabei mitzureden hat der Regionalverband, insbesondere dessen Versammlung – die Regionalversammlung, deren Mitglieder von den Kreisräten, den Landräten sowie den Gemeinderäten und den Oberbürgermeistern der Stadtkreise gewählt werden. In den nächsten Monaten wird der Regionalplan fortgeschrieben. Mit der öffentlichen Auslage rechnet Hager etwa Ende 2020. Die Ergebnisse des Regionalplans fließen in die Bauleitplanung ein. An entsprechende Vorgaben und Auflagen müssen sich die Kommunen halten. Nicht eins zu eins, so Hager.



ALS GELUNGENES BEISPIEL FÜR EIN QUARTIERSKONZEPT gilt das Musikerviertel Ettlingen, dann eingebunden ist auch die energetische Sanierung des Bereichs Bildungszentrums.
Foto: Müller

Der Feinschliff erfolge in den Gemeinden und Städten.

Zielkonflikte

Die Fortschreibung des Regionalplans ist durchaus als echte Chance anzusehen, den Klimaschutz ganz konkret in Planungsvorhaben einzubeziehen. Theoretisch. Entscheidend ist am Ende die Verbandsversammlung, wie weit sie überhaupt in Sachen Klimaschutz gehen will. Grundlage hierbei ist für den Verbandsdirektor eine „ganzheitliche Betrachtung“. Dass sich in der damit verbundenen Diskussion mitunter Zielkonflikte auf tun können, weiß Hager nur allzu gut. Beispiel: Innenverdichtung. Innen vor außen soll in der Bauleitplanung favorisiert werden. Allerdings warnen Städteplaner inzwischen vor einer zu dichten Bebauung. Mit Blick auf den Temperaturengleich (vor allem in den Sommermonaten) bräutete

man in Städten und Gemeinden Entlastungsräume also Bereiche mit Grün, Bäumen und/oder Wasser, wo es im Durchschnitt etwas kühler ist.

Schlüssel liegt bei Kommunen

Hager sieht das in keinem Widerspruch: Innenverdichtung könne auch viel Qualität bieten. Er spricht in diesem Zusammenhang von einer „intelligenten Nachverpflichtung“. Nahwärmeversorgung, Quartierskonzepte, Versorgung, soziale Konzepte, regenerative Energien, der fließende wie der ruhende Verkehr, Anbindung an den ÖPNV – um nur einige Beispiele zu nennen – ließen sich in den Detailplanungen berücksichtigen. „Der Schlüssel dazu liegt bei den Kommunen“, meint Hager.

Gestaltungsmöglichkeiten

Fest steht für ihn, dass bei diesen Prozessen unbedingt die Bürger mitgenommen

werden müssten. Beim Thema Klimaschutz seien die Menschen viel sensibler, ja offener geworden. „Vor einigen Jahren hätte noch niemand daran gedacht, dass wir heute so intensiv darüber reden.“ Die Vorgaben in der Bauleitplanung wie überhaupt die politisch gesetzten Rahmenbedingungen müssten „alltagstauglich und praktikabel“ sein. An „Gestaltungsmöglichkeiten“ jedenfalls würde es nicht mangeln. Beispielsweise für die Umsetzung solcher Gestaltungsmöglichkeiten nannte er unter anderem das Quartierskonzept Musikerviertel Ettlingen, darin eingebunden die (auch energetische) Sanierung des Bereichs Bildungszentrums; die geplante neue Ortsmitte Graben-Neudorf, ein „Quartier mit sozialem Gesicht“. Auch im Kleinen, um ein Beispiel zu nennen, lässt sich planerisch einiges tun: Warum nicht in neuen Bebauungsplänen Ladestationen für E-Autos ausweisen?