



**Thema**

Antrag der CDU-Ortschaftsratsfraktion zur Erstellung Bebauungspläne Alt-Neureut

Vorlage Nr.: **Nr.**  
Verantwortlich: **Dez.**

**Beratungsfolge dieser Vorlage**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat	12.10.2021	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Information** (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Neureut nimmt den Antrag der CDU-Ortschaftsratsfraktion zur Erstellung von Bebauungsplänen Alt-Neureut und die fachliche Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.			
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/>
Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)			negativ <input type="checkbox"/>
			geringfügig <input type="checkbox"/>
			erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 12.10.2021
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit



CDU Fraktion - Neureut

CDU Fraktion - Neureut · Kirchfeldstr. 57 · 76149 Karlsruhe

12. Juli 2021

Herrn  
Ortsvorsteher  
Achim Weinbrecht  
Neureuter Hauptstr. 256  
  
76149 Karlsruhe-Neureut

### **Antrag auf Erstellung von Bebauungspläne „Alt Neureut“**

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Weinbrecht,

die CDU-Fraktion stellt den Antrag für die Gebiete in „Alt Neureut“, die keinen  
Bebauungsplan haben diesen erstellen zulassen.

Begründung: In den Alten Ortteilen von Neureut gibt es noch Teile die keinen gültigen  
Bebauungsplan haben. Viele Grundstücke sind bereits oder werden in den nächsten Jahren an  
jüngere Generationen übergeben oder verkauft. Oftmals ist damit auch der Wunsch nach  
Veränderung oder eine nötige Erweiterung verbunden. Ebenso kann hier auf vorhanden  
Flächen oftmals ohne zusätzliche Versiegelung gerate im Rückwertigen Bereich zusätzlicher  
Wohnraum geschaffen werden. Um dies zu Ermöglichen und aber auch klare Grenzen des  
Möglichen aufzuzeigen ist es zwingend erforderlich für die Gebiete Bebauungspläne  
aufzustellen.

Die CDU Ortschaftsratsfraktion bittet daher die Ortsverwaltung den Antrag in einer der  
nächsten Sitzungen des Ortschaftsrats zu beraten.

Mit freundlichen Grüßen

Karsten Lamprecht  
Fraktionsvorsitzender

Tobias Zorn  
Ortschaftsratsrat

## **Kurzfassung**

Der Antrag auf Erstellung von Bebauungsplänen für „Alt Neureut“ wird abgelehnt.

## **Stellungnahme und Begründung des Stadtplanungsamtes:**

Für den Bereich von „Alt-Neureut“ wurden in den 1950er-Jahren zunächst zwei Baufluchtenpläne (Nr. 488 „Neureut-Süd“ und Nr. 728 „Neureut-Nord“) aufgestellt.

Ergänzt wurden diese dann später durch qualifizierte Bebauungspläne im Bereich der Vogelsiedlung (Nr. 476 von 1963 und Nr. 693 von 1995) und entlang der Neureuter Hauptstraße/ Gartenberge (Nr. 619+619a von 1986).

Ab Anfang der 2000er-Jahre zeichnete sich ein verstärkter Bebauungsdruck auf die übrigen Blockinnenbereiche ab bzw. die Umnutzung der meist in diesem Bereich bestehenden Scheunen und (ursprünglich landwirtschaftlich genutzten) Nebengebäude. Um hier einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und andererseits die zum Teil großen, zusammenhängenden Gartenbereiche zu schützen, wurden deshalb in zwei Teilbereichen qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt:

Nr. 802 „Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter Straße und Friedrichstraße (2010)

Nr. 819 „Baublock Mitteltor-, Alte Friedrich-, Teutschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße“ (2012)

In damaliger Rücksprache mit der Ortsverwaltung wurden danach keine weiteren Bebauungspläne im Bereich von „Alt-Neureut“ mehr in Angriff genommen, obwohl dies zunächst so angedacht war. Die Erfahrungen aus den o.g. beiden letzten Bebauungsplänen und die mittlerweile vorangeschrittene Bebauung und Veränderung des ursprünglichen Bestandes hatten gezeigt, dass weitere Bebauungspläne an dieser Stelle nicht sinnvoll und kaum umsetzbar wären.

Eine genauere Bestandsanalyse (weniger tiefe Gartengrundstücke im Blockinnenbereich, zahlreiche Umnutzungen und Ergänzungen, unterschiedliche Bauweisen etc.) hatte dabei folgende Punkte deutlich gemacht:

- Bebauungsplanverfahren für weitere Teilbereiche wären äußerst kosten- und zeitintensiv: Eine aufwändige Bestandsanalyse (Gebäude- und Grünbestand, bestehende Rechts- und Eigentumsverhältnisse etc.) wäre notwendig, ebenso wie aufwändige Gutachten (Artenschutz etc.) und ggf. Ausgleichsmaßnahmen.
- Aufgrund der nicht mehr sehr einheitlichen, an vielen Stellen überformten städtebaulichen Strukturen wäre es äußerst schwierig, hier für alle gültige Regeln zu formulieren und zu begründen.
- Es wäre kaum möglich, den in diesem Gebiet vorhandenen Bestand planerisch so zu berücksichtigen, dass keine Planungsschäden und sich daraus ergebende Ansprüche gegenüber der Stadt zum Tragen kämen.

Zusammen mit der Ortsverwaltung ist man deshalb zu der Einschätzung gekommen, neue Bauvorhaben in den außerhalb der qualifizierten Bebauungspläne liegenden Bereichen sinnvoller im Einzelfall nach § 34 BauGB („Einfügen in die nähere Umgebung“) zu beurteilen. Darüber hinaus müssen Bauvorhaben außerdem die weitestgehend vorhandenen Baufluchten und Vorgartenbereiche entlang der Straßen berücksichtigen, sowie die städtische Baumschutzsatzung.

Auch nach nochmaliger Überprüfung hat sich an dieser Einschätzung aus Sicht der Verwaltung nichts geändert; im Gegenteil sind aufgrund der mittlerweile weiter vorangeschrittenen Bautätigkeit neue Bebauungspläne in diesem Bereich noch weniger sinnvoll und kaum umsetzbar.

**Beschluss:**

- I. Antrag an den Ortschaftsrat oder Ausschuss
  - 1. Der Ortschaftsrat Neureut nimmt den Antrag der CDU-Ortschaftsratsfraktion zur Erstellung von Bebauungsplänen Alt-Neureut und die fachliche Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur Kenntnis.
- II. Auf die Tagesordnung der Sitzung des OR-Neureut am 12.10.2021
- III. Übersendung der Vorlage an die Mitglieder des Ortschaftsrates oder Ausschusses.
- IV. z. d. A. (Aktenzeichen)

Ortsvorsteher	
Hauptamt	
Sachbearbeitung	Hr. Jäger -110