

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	12. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße", Karlsruhe-Weststadt/Mühlburg; hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	06.10.2005	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	15.12.2009	15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	22.06.2010	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Anmerkungen zum Satzungsbeschluss:

I. Allgemeines zur Planung und wesentlicher Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über einen Teil der Karlsruher Weststadt zwischen der Nördlichen Hildapromenade, Seldeneck-, Isolde-, Tristan-, Stösser-, Moltke- und Stabelstraße. Die Bebauungsstruktur dieses Gebietes ist im Wesentlichen geprägt durch Gebäude mit zwei Vollgeschossen und überwiegend Walm- oder Satteldach, weist aber auch große Stadtvillen, relativ kleine Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau auf. Bisher gilt als Maßstab für die Gebäudeentwicklung in ihrer Tiefen-, Breiten- und Höhenentwicklung hauptsächlich das Einfügeeerfordernis in die Eigenart der vorhandenen Bebauung im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB. Das ruft jedoch im Einzelfall stets dann Schwierigkeiten in der tatsächlichen Abgrenzung des Zulässigen hervor, wenn im jeweils näheren Umfeld kein hinreichend klares Bild abzulesen ist, an dem sich neue Bauvorhaben zu orientieren haben. Hinzu kommt - und einige neue Gebäude belegen dies -, dass seitens der Bauherren beim Ersatz von Bestandsgebäuden durch Neubauten eine Vergrößerung des bisherigen Gebäudevolumens und auch eine größere Anzahl von Wohnungen angestrebt wird. Beim Fortschreiten dieser Tendenz wird sich daher der Charakter des Gebietes kontinuierlich verändern.

Der Bebauungsplanentwurf verfolgt deshalb das Ziel, mit einem Mindestmaß an Festsetzungen einen verlässlichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung zu schaffen, in dem sichergestellt wird, dass mit Neu- und Erweiterungsbauten tendenziell keine vom bisherigen Bestand in seinen typischen Merkmalen schrittweise abkehrende und als solche unerwünschte Entwicklung eingeleitet wird. Auch soll für Grundstückseigentümer durch konkretisierende Festsetzungen leichter als bisher überschaubar bleiben, was zulässigerweise baulich noch realisiert oder im Falle eines Gebäudeabrisses neu geschaffen werden kann.

Der Bebauungsplan möchte zur Erreichung dieser Ziele das zulässige Gebäudevolumen der Hauptgebäude durch Festsetzungen zur Bautiefe (ausgehend von einer jeweils festgesetzten vorderen Baulinie) und zur Höhenentwicklung (Festsetzung zur Wandhöhe, Dachneigung und Dachform) begrenzen. Festgehalten wird hierbei in weiten Teilen des Plangebietes am grundsätzlich offenen Charakter der vorhandenen Bebauung, die mit Ausnahme der geschlossenen Bebauung am Haydnplatz vorherrscht. Anders als bei der in § 22 Abs. 2 Bau-nutzungsverordnung definierten offenen Bauweise, die Längen der Gebäude entlang der vorderen Baulinie bis zu 50 m auch über die seitlichen Grundstücksgrenzen hinweg zulässt, soll es mit Ausnahme des Bereiches 3 zu keinen derartig langen Gebäudeentwicklungen kommen. Deshalb wird die Gesamtlänge der Gebäude je nach Planbereich auf 25 m bzw. 13 m beschränkt. Im Bereich 3 entlang der Stösser- und der Moltkestraße soll hingegen von einer Längenbegrenzung abgesehen werden, da bereits die derzeitige Bebauung einen geschlossenen Charakter vermittelt.

Das Erscheinungsbild der Gebäude im Plangebiet wird unter Einhaltung der bereits erwähnten Wandhöhen und Dachformen mit ihren Neigungen zudem noch durch die Anzahl möglicher Vollgeschosse geprägt sein, die der Bebauungsplan festsetzt. Es soll bei alledem auch der Siedlungscharakter mit einer mehr kleinteilig geprägten Wohnbaustruktur erhalten bleiben. Dazu sieht der Bebauungsplan vor, je nach Planbereich in den Gebäuden eine bestimmte Anzahl von Wohnungen (drei oder vier je Gebäude) nicht zu überschreiten. Wegen der sonstigen Einzelheiten darf auf die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan insgesamt verwiesen werden.

Im Übrigen wurde bei diesem Bebauungsplan davon abgesehen, das Maß der zulässigen baulichen Nutzung beispielsweise durch Festlegung einer Grundflächen- oder Geschossflächenzahl noch näher zu regeln. Das hat sich bei der Unterschiedlichkeit der Grundstücksgrößen und -zuschnitte in diesem besiedelten Gebiet nicht angeboten. Der Stadtplanung erscheinen derartige Festsetzungen auch entbehrlich, nachdem das Volumen der möglichen Bauten im Wesentlichen bereits mit den sonstigen oben beschriebenen Festlegungen eine ausreichende Begrenzung erfährt. Allerdings führt dies dazu, dass dieser Bebauungsplan in der Gesamtheit seiner Festsetzungen nicht den Umfang regelt, den § 30 Abs. 1 BauGB voraussetzt, um allein Grundlage für die Festsetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu sein. Auf die rechtliche Verbindlichkeit eines solchen „einfachen“ Bebauungsplanes, der nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden kann, hat dies aber keinen Einfluss. Es bedarf dann in Anwendung von § 34 BauGB nur noch der weitergehenden Feststellung im Einzelfall, dass sich das jeweilige Vorhaben auch mit seinen sonstigen Merkmalen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt.

Der Bebauungsplan hat ferner nicht zum Inhalt die zulässige Art der baulichen Nutzung zu regeln. Dazu genügt das Fortgelten des u. a. für das vorliegende Plangebiet existierenden Bebauungsplanes „Nutzungsartfestsetzung“, der im Jahre 1985 in Anpassung an die frühere Bauordnung der Stadt Karlsruhe von 1958 aufgestellt wurde.

II. Zum Verfahren

1. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 06.10.2005,
- Zustimmung des Planungsausschusses zum Planungskonzept am 23.10.2007,
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung am 05.12.2007,
- Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.04.2009 sowie der Gelegenheit zur nochmaligen Stellungnahme im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes,
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 15.12.2009,
- öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.02.2010 bis 15.03.2010 nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung am 05.02.2010.

2. Allgemeines zum Verfahren

Der Bebauungsplan, der wie oben dargelegt Art und Maß der baulichen Nutzung nur eingeschränkt regelt und im Übrigen bereits bestehende Bebauungspläne ergänzt bzw. ändert, ohne dabei die Grundzüge der Planung zu berühren, konnte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt; eine Umweltprüfung war nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entbehrlich. Da dieser Bebauungsplan zum Ziel hat, die derzeit nach § 34 BauGB zulässige Bebauung in ihrer Fläche eher zu begrenzen, sind zusätzliche Eingriffe auf der Grundlage dieses Planes nicht zu erwarten.

Mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat bereits auf der Grundlage der Erläuterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 194 für den Auslegungsbeschluss am 15.12.2009 befassen. Diese Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die vorgeschriebenen Dachformen (nur Walm- oder Satteldach), an de-

nen festgehalten wurde, um den homogenen Charakter des Straßenbildes zu erhalten, Wie auch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wegen der nicht unerheblichen Verkehrslärmbelastung im Bereich der Blücher- und Moltkestraße. Auch dies wird weiterhin bei der Erweiterung oder Neuerrichtung von Wohngebäuden für sinnvoll und notwendig erachtet und wurde deshalb bereits vor dem Auslegungsbeschluss in die Festsetzungen aufgenommen.

III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 15.12.2009 gefassten Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 15.02. bis 15.03.2010 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt.

Wie schon im Rahmen der ersten Trägerbeteiligung stellt die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe fest, dass sich der Bereich Moltke-, Mozart-, Beethoven-, Maximilian- und Weberstraße zu einem attraktiven Standort für Dienstleistungsgewerbe entwickelt habe, und regt an, gerade den Bereich Moltke-, Mozart- und Beethovenstraße als „besonderes Wohngebiet“ im Sinne der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Dies ist jedoch nicht Ziel der vorliegenden Planung, die den Charakter des Gebietes bewahren möchte. Eine andere Gebietstypik hingegen könnte latent den Druck erhöhen, den bisherigen Charakter der Bebauung zu verändern. Zudem bedürfte es dazu sorgfältiger bzw. kleinteiliger Analysen des Nutzungsgefüges, was den Ansatz des jetzigen Bebauungsplanes sprengen würde. Sofern sich dafür in Teilbereichen ein nachhaltiger Bedarf ergeben sollte, wäre dem mit einer im Einzelfall vertieften Betrachtung der vorhandenen Bebauung und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nachzugehen. Das bietet sich bei der Größe des jetzigen Plangebietes nicht an.

Die Grundstückseigentümer des Grundstückes Ecke Moltke-/Felix-Mottl-Straße sehen für ihr Grundstück eine besondere Situation, die es rechtfertige, anstelle der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Zweigeschossigkeit für dieses Grundstück eine dreigeschossige Bebauung zuzulassen. Dies wird damit begründet, dass dort eine „Abtrepfung“ zwischen der viergeschossigen Bebauung in der westlichen Moltkestraße (Bereich 3) zur Zweigeschossigkeit im Baubereich 1 sinnvoll wäre und außerdem an verschiedenen aus Sicht der Einwender vergleichbaren Stellen im Plangebiet bereits dreigeschossige Mehrfamilienwohnbauung vorhanden sei. Auch hätte eine dreigeschossige Bebauung ihres Grundstückes keine Verschattung der Nachbargrundstücke zur Folge. Diese Gedanken konkretisierend wird von den Grundstückseigentümern eine dreigeschossige Bebauung mit acht Wohneinheiten, ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage vorgeschlagen.

Dem möchte die Stadtplanung jedoch nicht folgen. Denn gerade eine Bebauung, wie sie seitens der Einwender angedacht wird und wie sie an anderen Stellen im Plangebiet realisiert wurde, waren - wie einleitend unter Ziff. I bereits ausgeführt - Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Um den städtebaulichen Charakter des Plangebiets zu erhalten und die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu sichern, sollen im Bereich 1 entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung nur zweigeschossige Gebäude mit höchstens drei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein. Angesichts der südlich und östlich anschließenden zweigeschossigen Gebäude wird auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten keine Notwendigkeit einer abgestuften Bebauung gesehen.

Demgegenüber gehen zwei Anwohner der Rheingoldstraße die Begrenzungen des Bebauungsplanes im Bereich 6 nicht weit genug. Der Bebauungsplan sollte aus deren Sicht sicherstellen, dass keine größeren Baukörper der Hauptgebäude zugelassen werden als der derzeitige Bestand aufweist. Außerdem sollte dieser Bereich unter denkmalschutzrechtli-

chen Gesichtspunkten als Sachgesamtheit angesehen und in besonderem Maße geschützt werden. Die angesprochene Denkmaleigenschaft wird seitens der Denkmalschutzbehörde weder für die Gebäude im Einzelnen noch als Sachgesamtheit gesehen. Sie erfüllen nicht die Kriterien nach § 2 Denkmalschutzgesetz, weil die Baulichkeiten durch Umbauten bereits einen deutlichen Veränderungsgrad erfahren haben.

Ein „Einfrieren“ der gegenwärtigen uneinheitlichen Gebäudegrößen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen erscheint der Stadtplanung ebenfalls nicht gerechtfertigt. Den Grundstückseigentümern sollten in moderatem, bauplanungsrechtlich abgesichertem Umfang Entwicklungsmöglichkeiten für eine Bebauung verbleiben. Durch die Begrenzung auf Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 13 m und einer maximalen Tiefe von 12 m mit maximal drei Wohnungen pro Wohngebäude ist gewährleistet, dass sich der Charakter dieses Gebietes künftig wesentlich weniger ändern wird als es nach der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation möglich wäre. Damit wird der Intention der Einwender dem Grunde nach entsprochen, eine noch strengere Regulierung erscheint städtebaulich aber nicht gerechtfertigt.

IV. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die in den Stellungnahmen für und gegen die Planung vorgebrachten Beiträge zu prüfen, d. h. dem Gemeinderat obliegt die Entscheidung, ob sie ganz oder teilweise berücksichtigt werden können oder nicht. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Konsequenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die begrenzenden Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Ausnutzbarkeit der Grundstücke regeln und damit den Charakter des Gebietes wahren.

Dem Gemeinderat wird nach allem empfohlen, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 27.02.2009 in der Fassung vom 10.05.2010 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt: Die zum Bebauungsplan „Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße“ vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 27.02.2009 in der Fassung vom 10.05.2010 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung:**Bebauungsplan „Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 27.02.2009 in der Fassung vom 10.05.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 10.05.2010 beigefügt.

Die Satzungen zu den planungsrechtlichen und den örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Hauptamt - Sitzungsdienste -

11. Juni 2010