

**Antrag****Ortschaftsrat Stupferich**

vom: 23.03.2006

eingegangen: 24.03.2006

**22. Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2006****TOP 7**

Vorlage Nr. 647

Öffentlich  Nichtöffentlich 

verantwortlich Dez. 5

**Bebauungsplan "An der Klam/Illwig", Karlsruhe-Stupferich, Auslegungsbeschluss**

Stellungnahme des Bürgermeisteramtes - Kurzfassung -

Der Ortschaftsrat hat in seiner Beratung am 22.03.2006 dem o.g. Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Des Weiteren hat der Ortschaftsrat folgende Änderungen beschlossen und bittet darum, diese in die Planung aufzunehmen:

**1. Herausnehmen des Weges aus dem räumlichen Geltungsbereich, dadurch Erhalt des Weges, aber Wegfall als Ausgleichsfläche.**

Es wird empfohlen, die bisherige Festlegung zu belassen. Alternative: Anstelle der Zuordnung zu den Privatgrundstücken könnte die Fläche der westlich angrenzenden Ausgleichsfläche A 4 (öffentliche Grünfläche) zugeordnet werden.

**2. Tempo 30 anstelle von verkehrsberuhigten Bereichen (Tempo 7)**

Es wird empfohlen, die bisherige Festlegung zu belassen.

**3. Varibale Festlegung der Dachneigung zwischen 22° und 28°**

Es wird empfohlen, die bisherige Festlegung zu belassen.

**4. Im Bereich der Reihenhäuser sollen Garagen im UG ermöglicht werden.**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stehen dem nicht entgegen.

Siehe Anlage

Finanzielle Auswirkungen                      nein                       ja

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.**

Ergänzende Erläuterungen

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)    nein  ja     durchgeführt am Abstimmung mit städtischen Gesellschaften    nein  ja     abgestimmt mit 

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig!

Erläuterungen

**Zusammenfassung der Änderungsanträge aus der Sitzung des Ortschaftsrates  
am 22.03.2006:**

<b>Änderungsanträge des OR</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung</b>
<b>Östlicher Wirtschaftsweg / Ausgleichsfläche (einstimmig)</b>	
<p>Die vorgelegte Planung ist auf ihre ursprüngliche Abgrenzung zu reduzieren, damit bleibt der vorhandene Weg im Bebauungsplan „Hinterm Zaun“. Der Ortschaftsrat fordert den Erhalt dieses Weges und lehnt seine Verwendung als Ausgleichsfläche ab.</p>	<p>Der landwirtschaftliche Weg wurde seinerzeit im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes Pfefferäckerstraße allein für die Erschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke hergestellt (als Ersatz für die durch die Bebauung wegfallende Erschließung). Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „An der Klam/Illwig“ verliert dieser Weg seine Funktion. Für die Erschließung wird dieser Weg nicht benötigt, da östlich in direkter Nähe ein zweiter Wohnweg und die Pfefferäckerstraße parallel verlaufen.</p> <p>Die Renaturierung dieser Wegfläche ist in der Flächenbilanz als Ausgleichsfläche A1 vorgesehen. Bei Verzicht auf diese Maßnahme müssten entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des derzeitigen Planungsgebietes ausgewiesen werden. Sofern beispielsweise als Ersatz hierfür Acker in Wiese umgewandelt werden soll, wird die doppelte Fläche von A 1 erforderlich.</p> <p>Abweichend vom derzeitigen Inhalt des Bebauungsplanentwurfs könnte noch erwogen werden, diese Fläche nicht als künftigen Bestandteil von Baugrundstücken vorzusehen, sondern der westlich angrenzend geplanten Ausgleichsfläche A 4 zuzuordnen.</p>
<b>Änderung der Wohnwege in Tempo-30-Zonen (Zustimmung 4:3)</b>	
<p>Für die Straßen des Planungsgebietes soll einheitlich Tempo 30 km/h gelten.</p>	<p>Wenn die Wohnwege in eine Tempo-30-Zone umgewandelt werden würden, müssten diese nach der dann erforderlichen räumlichen Trennung von Gehwegflächen und Fahrbahnen (Separationsprinzip) ausgebaut werden. Mit der beidseitigen Bebauung sind damit zwei zusätzliche Gehwege erforderlich, der bestehende Querschnitt müsste um ca. 2,75m verbreitert werden. Es ist davon auszugehen, dass in der späteren Praxis der südöstliche der beiden Gehwege mit Bordsteinparkern zugestellt ist.</p>

<b>Änderungsanträge des OR</b>	<b>Stellungnahme der Stadtplanung</b>
	<p>Mit der Querschnittsverbreiterung ist neben einem Verlust an Baufläche auch eine Erhöhung der Erschließungsfläche zulasten der Baugrundstücke verbunden. Damit erhöhen sich zwangsläufig die Erschließungskosten und der erforderliche Grünausgleich.</p> <p>Da das Wohngebiet speziell für junge Familien entwickelt werden soll, sollte der Aufenthaltsqualität auf diesen Flächen der Vorrang vor einer höheren Fahrgeschwindigkeit eingeräumt werden.</p> <p>Aufgrund des hohen Änderungsbedarfs zu diesem Punkt ist es fraglich, ob der Bebauungsplan noch innerhalb des Zeithorizontes Juli 2006 zur Satzung beschlossen werden kann.</p>
<b>Dachneigung 22°-28°(einstimmig)</b>	
<p>Die Dachneigung soll von 22 Grad bis 28 Grad variabel gestaltet werden (Nutzung der Solarenergie)</p>	<p>Die Erhöhung der Dachneigung auf 28° bedeutet eine Erhöhung des Firstes um tatsächlich 0,64 m und hat damit sichtbare Auswirkungen auf die Gestaltung der geplanten Bebauung.</p> <p>Die Regelschnitte der Planzeichnung verdeutlichen, dass das Dachgeschoss - gleich welchen Haustyps – aufgrund seines hohen Kniestocks in vollem Umfang nutzbar ist. Der somit vergleichsweise geringe Vorteil einer Erhöhung der Dachneigung ist angesichts nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu vertreten.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die Einzelhausbebauung, die den neuen Siedlungsrand darstellt. Gerade hier sollte auf ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild geachtet werden.</p> <p>Es wird befürchtet, dass mit der höheren Dachneigung im Laufe der Zeit Begehrlichkeiten entstünden, die Dachgeschosse mit Dachaufbauten oder – einschnitten auszubauen werden. Das Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Wohnwege würde sich damit an eine Viergeschossigkeit annähern, die nicht mehr dem Charakter von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, sondern dem üblichen Geschosswohnungsbau entsprechen würde.</p>

**Garagen im UG (einstimmig)**

Im Bereich der Reihenhausbebauung soll es den Eigentümern ermöglicht werden, eine Garage in das Untergeschoss einzubauen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes stehen dem nicht entgegen. Allerdings dürfte in Anbetracht der topographischen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Ein- und Ausrundungen der Rampe eine Unterbringung der Garagen im Untergeschoss entsprechend der angegebenen System-schnitte wegen der ausgesprochen steilen Zufahrtsrampen (rund 45% Steigung) nicht sinnvoll sein.

Je nach Einzelfall würden solchen baulichen Lösungen auch nach der Landesbauordnung beachtliche Vorschriften unabhängig vom Bebauungsplan entgegenstehen.