

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	64. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	23.06.2009 1769 6 öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Nördlich des Kanalweges-West - Änderung", Karlsruhe-Nordweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	29.11.2001	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	08.04.2008	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	23.06.2009	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut s. 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		

A. Vorbemerkungen

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, der nach dem gegenwärtig erreichten Verfahrensstand zum abschließenden Satzungsbeschluss ansteht, gilt es einfühend anzumerken:

Derzeit existiert für den von ihm erfassten Planbereich noch ein am 30.01.2001 in Kraft getretener Bebauungsplan. Dieser beschränkte sich mit seinen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Wesentlichen auf eine großräumige Abgrenzung der Gesamtfläche, auf der eine Bebauung stattfinden konnte sowie auf die Festlegung des dafür geltenden Gebietscharakters (allgemeines Wohngebiet). Die bauliche Ausnutzbarkeit war auf eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 39 600 qm und auf höchstens viergeschossige Bebauung begrenzt. Von ansonsten noch üblichen und zur langfristigen Sicherung der baulichen Entwicklung notwendigen Festsetzungen wurde dabei Abstand genommen.

Dieses Vorgehen entsprach dem seinerzeit verfolgten Ziel, zunächst einen breit angelegten Handlungsspielraum einzuräumen, damit in der anschließenden Vermarktung auf die erst noch näher bekannt werdenden Bedürfnisse der Kaufbewerber flexibel eingegangen werden konnte. Das allerdings gleichwohl nur im Rahmen einer sich insgesamt als geordnet darstellenden städtebaulichen Entwicklung.

Im Verlaufe dieses Planungsprozesses kam es dann auch zu einer frühzeitigen Einbindung der späteren Nutzer in unterschiedlichsten Beteiligungsformen und aufbauend darauf zu einem von der Stadtplanung in Abstimmung mit der Volkswohnung für die einzelnen Bauflächen erstellten städtebaulichen Rahmenplan mit ergänzenden Leitlinien. Beides wurde jeweils als Verpflichtung in die Kaufverträge zwischen der Volkswohnung und den künftigen Nutzern übernommen.

Mit dem neuen Bebauungsplan ist es nunmehr das Ziel, die inzwischen realisierten baulichen Nutzungen, die in den unterschiedlichen Beteiligungsformen entwickelt wurden, unbeschadet der gegenüber der Volkswohnung eingegangenen privatrechtlichen Verpflichtungen auch öffentlich-rechtlich, d.h. bauplanungsrechtlich abzusichern. Das soll tatsächlichen Fehlentwicklungen begegnen, die dennoch abweichend vom städtebaulichen Rahmenplan teilweise eintraten. Des Weiteren geht es dabei auch um die Sicherstellung der weiteren Entwicklung in einem städtebaulich geordneten Rahmen, der notfalls auch bauordnungsrechtlich durchsetzbar ist. Dabei kommt es im Vergleich zur Grobstruktur des bisherigen Bebauungsplanes vom 30.01.2001 zwangsläufig zu weitergehenden, räumlich differenzierenden Festsetzungen. Das betrifft u. a. die jeweilige Bauweise (Doppelhäuser, Reihenhäusergruppen), die Wegeerschließung und die Anordnung von Garagen und Stellplätzen und sonstige Planungsdetails.

Im Übrigen lag der Entwurfsbearbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes von Anfang an und sodann auch im weiteren Verfahren das Bemühen zugrunde, die individuell entstandenen Besonderheiten in den Planentwurf mit aufzunehmen, soweit diese in das angestrebte Entwicklungskonzept mit einer einheitlichen Grundordnung eingebunden werden konnten. Zu nennen sind dabei u. a. auch die konstruktiven Beiträge aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die noch vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 08.11.2006 in der Mensa des Heisenberg-Gymnasiums stattgefunden hatte.

Dieser besonders geartete Planungsprozess mit dem Nachschieben eines detaillierten Bebauungsplanes nach einer zuvor stattgefundenen baulichen Entwicklung erwies sich im Vergleich zu der ansonsten üblichen Vorgehensweise, d. h. dem vorherigen Aufstellen eines kompletten Bebauungsplanes in hohem Maße zeitaufwändig. Dazu haben nicht zuletzt, und dies in erheblichem Umfang die planfachlichen und planrechtlichen Prüfungen beigetragen, deren Notwendigkeit sich durch die nachstehend in Abschnitt II. dargestellten öffentlichen Auslegungen des Planentwurfs und den eingegangenen Einwendungen ergeben hatten.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der Sicherstellung seiner Ziele war im März 2006 auch bereits eine Veränderungssperre erlassen worden, deren Geltungsdauer vom Gemeinderat mit Beschluss vom 11.03.2008 um ein Jahr verlängert wurde. Das Bebauungsplanverfahren sollte deshalb nun zügig zum Abschluss gebracht werden.

Ansonsten bleibt allgemein noch anzumerken, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf mit seinem Festsetzungsinhalt nicht über das hinausgeht, was bereits nach dem bisher geltenden Bebauungsplan möglich war. Demzufolge sind keine weiteren Umweltauswirkungen zu erwarten. Damit erübrigte sich die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a Abs. 4 BauGB und entbehrlich erweist sich demzufolge auch eine auf einer solchen Grundlage vorzunehmenden Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf ist auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 08.04.2006 gefassten Auslegungsbeschlusses insgesamt zweimal öffentlich ausgelegt worden.

Die bei der ersten Planauslegung (02.06. bis 02.07.2008) eingegangenen Anregungen wurden in den Planentwurf aufgenommen, soweit sie mit der städtebaulichen Gestaltung im Interesse der Wahrung einer gewissen "Grundordnung" auch noch in Einklang zu bringen waren.

Der danach geänderte Planentwurf in der Fassung vom 29.12.2008 wurde sodann vom 19.01. bis 20.02.2009 erneut ausgelegt, so dass die Betroffenen abermals Gelegenheit hatten, sich zur Planung zu äußern. Daraufhin sind erneut zahlreiche Stellungnahmen mit Einwänden und Anregungen eingegangen. Teilweise wird darin aufgegriffen, was schon zuvor bei der ersten Auslegung vorgetragen, aber weiterhin nicht ändernd oder ergänzend aufgenommen wurde. Teilweise sind jedoch auch neue, bisher nicht bekannt gewordene Anliegen vorgetragen worden.

Allgemein umrissen geht es hauptsächlich um folgende Begehren:

Einige Grundstückseigentümer wenden ein, dass die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster zu klein gemessen seien und eine Gebäudeerweiterung nicht zulassen würden. Sie wünschen auch erweiterte Möglichkeiten für die Errichtung von Nebenanlagen. Diese Anregungen, die noch umfassender bereits im Rahmen der ersten Auslegung vorgetragen wurden, können über den derzeitigen Planentwurf hinaus keine Berücksichtigung finden.

Nach wie vor bleibt es das Ziel, mit der Planung das von den Bewohnern zuvor gemeinsam Entwickelte aufzugreifen und zu sichern, soweit eine Einheitlichkeit gewahrt bleibt und es auch städtebaulich vertretbar ist. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten sollten nicht eingeräumt werden, da diese die Einheitlichkeit der Bebauung in Frage stellen würden. Soweit atypische Grundstücksgrößen oder -zuschnitte eine moderate Erweiterung gegebenenfalls zulassen ohne das Gesamtbild zu beeinträchtigen, kann dies einer Prüfung im Baugenehmi-

gungsverfahren (Befreiung) überlassen bleiben. Dies gilt auch für die von den Grundstückseigentümern vereinzelt gewünschte geänderte Anordnung der Terrasse. Des Weiteren verbleibt gegebenenfalls die Möglichkeit, ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Baunutzungsverordnung zuzulassen.

Soweit bauliche Anlagen abweichend von dem vorliegenden Planentwurf und auch abweichend vom vertraglich vereinbarten städtebaulichen Rahmenplan errichtet wurden, sie aber im Übrigen nicht zugleich dem bisher noch geltenden Bebauungsplan mit seinen nur rudimentären Festsetzungen widersprechen und noch vor Erlassen der Veränderungssperre entstanden, bleibt dies hinzunehmen. Diesen kommt dann insoweit ein baurechtlicher Bestandsschutz zu. Eine darüber hinausgehende Legalisierung solcher Anlagen kann jedoch mit dem jetzigen Bebauungsplan nicht in Betracht kommen. Das bedeutet, dass eine künftige Erneuerung oder substantielle Änderung solcher Anlagen ausgeschlossen sein wird.

Darüber hinaus gab es bezüglich der Bebauung am Vermontring Anlass zu Einwendungen, und zwar geht es dort um die zulässige Höhenentwicklung der südlichen Reihenhausgruppen Vermontring (2 - 2 c und 15 - 15 d). Diese Reihenhäuser haben derzeit zwei Vollgeschosse. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes würden es jedoch zulassen, auf diesen zusätzlich noch ein Staffeldachgeschoss mit 3,0 m Höhe zu errichten, so dass es einschließlich der bisherigen Vollgeschosse zu einer Gesamthöhe von 9,25 m kommen könnte.

Gegen eine derartige Aufstockung wenden sich jedoch verschiedene Eigentümer der beiden nördlich davon gelegenen Reihenhauszeilen Vermontring 13 bis 13 d und 4 bis 14. Denn das führe zu einer verstärkten Beschattung ihrer Grundstücke, was zur Folge hätte, dass für die Gebäude der angestrebte Energiesparstatus nicht mehr erreicht werden könnte und dies finanzielle Nachteile zur Folge hätte. Wie weiter vorgetragen wird, hätten sie bei der Errichtung ihrer Häuser darauf vertraut, dass es bei den südlichen Reihenhauszeilen mit der dortigen lediglich zweigeschossigen Bebauung sein Bewenden habe. Und verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die mit der Volkswohnung geschlossenen Verträge zum Erwerb der Häuser. Dem bleibt allerdings entgegen zu halten, dass schon der städtebauliche Rahmenplan, der den Verträgen beigelegt war, eine Bebauung mit bis zu drei Geschossen ermöglichte.

Begehrt wird nunmehr, dass im jetzigen Bebauungsplan eine verbindliche Begrenzung der Bauhöhe entsprechend den bisher vorhandenen zwei Vollgeschossen vorgenommen werde. Indessen lässt sich ein solches einseitiges Vorgehen nicht vertreten, dem lediglich die Grundstückseigentümer der erwähnten südlichen Reihenhauszeilen unterworfen wären, während in anderen Fällen, und so auch bei den Einsprechern selbst, solche Rechte weiterhin bestehen blieben und auch teilweise schon realisiert wurden. Das ergibt sich aus der gebotenen Abwägung der sich hier widerstreitenden privaten Belange, die möglichst zu einem insgesamt interessengerechten Ausgleich zu bringen sind. Und ein solches einseitiges Vorgehen ließe sich auch nicht mit dem Hinweis rechtfertigen, dass die Eigentümer der südlichen Reihenhauszeilen von ihrem Baurecht bisher noch keinen Gebrauch gemacht haben und in Anwendung von § 42 Abs. 2 BauGB kein Entschädigungsanspruch aus Planungsschaden entstünde, wenn im Bebauungsplan die begehrte Einschränkung auf zwei Vollgeschosse erfolgen würde.

Hinzu kommt:

Durchgreifende Ansatzpunkte, dass das Begehren auf ein rechtlich geschütztes Vertrauen gestützt werden könnte, haben sich bei der planungsrechtlichen Prüfung des bisher bekannten Sachverhalts nicht ergeben.

Die sonstigen zahlreichen Anregungen bzw. Einwände mit meist einzelfallbezogenen Anliegen werden inhaltlich in beiliegender Anlage 1 wiedergegeben. Dem ist jeweils die Stellungnahme der Stadtplanung gegenüber gestellt. Hierauf wird verwiesen. Überblickartig seien einige der aufgeführten Anregungen, welche keine Berücksichtigung finden konnten, genannt:

- a) Der gewünschten Ausweisung einer privaten Grünfläche einer Eigentümergemeinschaft als öffentliches Grün wurde nicht gefolgt, da dies in nicht zu rechtfertigender Weise in die Eigentumsrechte der übrigen Grundstückseigentümer eingreifen würde und im Übrigen auch dies von den Bewohnern gemeinschaftlich entwickelt worden war.
- b) Die geforderte Ausdehnung der Baufenster für Nebenanlagen und deren Durchbrechen der Heckenpflanzungen sowie die Erhöhung der zulässigen Heckenhöhe von 1,80 m auf 2 m bis 2,50 m. Diesen Anregungen wird nicht gefolgt, weil sie gestalterisch nicht wünschenswert und wegen der Enge des Quartiers städtebaulich auch nicht vertretbar sind.
- c) Abtragungen sollten auch im Vorgartenbereich zugelassen werden. Dies ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch wegen möglicher Entwässerungsprobleme bei starken Niederschlägen nicht sinnvoll.

III. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die vorgebrachten Bedenken und Anregungen 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 Grenzen, 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 auch im Hinblick darauf, dass es wesentlicher Zweck des Bebauungsplanes ist, gemeinsam Entwickeltes im Plangebiet zu sichern, Fehlentwicklungen zu verhindern bzw. zu korrigieren und gleichzeitig künftige gemeinschaftliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Dem Gemeinderat wird nach allem empfohlen, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 07.02.2007 in der Fassung vom 13.03.2009 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigelegt. Sie dienen, zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan "Nördlich des Kanalweges-West - Änderung" vorgetragenen Bedenken und Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 07.02.2007 in der Fassung vom 13.03.2009 und den Ausführungen in den Vorbermerkungen und Anlage 1 zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. Folgende

Satzung

Bebauungsplan "Nördlich des Kanalweges-West - Änderung"

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (Gesetzblatt S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (Gesetzblatt S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan "Nördlich des Kanalweges-West - Änderung" zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 Landesbauordnung, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie dem Textteil, jeweils vom 07.02.2007 in der Fassung vom 13.03.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 13.03.2009 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 -
12. Juni 2009