

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	38. Plenarsitzung des Gemeinderates
	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	22.05.2007 1019 2 öffentlich Dez. 5
Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße Änderung", Stadtteil Grötzingen: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	28.09.2006	7	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Bauausschuss	10.10.2006	11	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung
Hauptausschuss	17.10.2006	12 j	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zu Gesamtkosten von 750.000 Euro
Gemeinderat	22.05.2007		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße“ und Fortsetzung des Verfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Einzelheiten siehe Anlageblatt).

Finanzielle Auswirkungen nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>			
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
685.000 Euro		685.000 Euro	
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition: Ergänzende Erläuterungen: Die Kosten sind in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre zu berücksichtigen			
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 15.11.2006	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Der gemäß vorstehendem Antrag förmlich zu fassende Beschluss folgt auf Seite 4.

A. Anmerkungen zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

1. Anmerkungen zum Gegenstand der Planung und zum Verfahren

Gegenstand der Planung ist die Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines Jugendtreffs auf dem Grundstück an der nordwestlichen Ecke der Einmündung der Büchelbergstraße in die Eisenbahnstraße in Grötzingen. Dort ist mit gleichem Nutzungszweck schon heute - und zwar einstweilen noch mit einem Behelfsgebäude - eine solche Einrichtung vorhanden. Nunmehr soll ein festes Gebäude mit Außenanlagen entstehen.

Der für das Grundstück bisher geltende Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße“ (in Kraft getreten am 22.10.1982) sieht allerdings noch eine damit im Widerspruch stehende Nutzung mit einem in der Oberfläche als Grünfläche ausgebildeten Regenüberlaufbecken vor. Deshalb bedarf es im Hinblick auf die nunmehr dauerhaft angestrebte Nutzung einer Änderung des Bebauungsplanes. Ein Festhalten an der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes ist entbehrlich, weil die notwendige Regenrückhaltung durch einen bereits erstellten Stauraumkanal anderweitig erfolgt. Damit kann auch die zur Oberflächengestaltung des Rückhaltebeckens vorgesehene Grünfläche entfallen.

Planungsrechtlich bietet sich für den angestrebten Nutzungszweck die Ausweisung einer Baugrundstücksfläche für den Gemeinbedarf an. Das sieht der vorgelegte Planentwurf auch vor. Darin dürfen nach Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entstehen. Darunter fällt der konkret geplante Jugendtreff.

Eine Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von einer solchen Planung berührt sein können, hatte im Hinblick auf das beabsichtigte Änderungsverfahren bereits stattgefunden. Ebenso eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Soweit bei dieser Gelegenheit Beiträge zur beabsichtigten Planung vorgetragen wurden (was nur bei der Bürgeranhörung der Fall war), wird darauf im nachfolgenden Abschnitt 2 noch näher eingegangen.

Unbeschadet dieser bereits vorgenommenen Verfahrensschritte ist vorgesehen, alles Weitere zur Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, und zwar in Verbindung mit dem durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ neu eingefügten § 13 a BauGB (Gesetz vom 21.12.2006, BGBl I S. 3.316 ff, in Kraft ab 01.01.2007). Die damit eingeführten Verfahrensvorschriften, die über das bisherige vereinfachte Verfahren hinaus noch weitergehende Erleichterungen beinhalten, kommen jedoch nur dann zur Anwendung, wenn das zulässige Maß der Überbauung im Rahmen der Innenentwicklung eines Siedlungsgebiets auf Grundflächen unter 20.000 m² oder - unter Einhaltung weitergehender Anforderun-

gen - auf Flächen unter 70.000 m² begrenzt bleibt. Für alle anderen Planungen gelten im Wesentlichen die bisherigen Verfahrensvorschriften.

Als Verfahrenserleichterung entfällt danach bei der vorliegend unter 20.000 m² verbleibenden Grundfläche die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB sowie die Vornahme einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ferner bedarf es bei dieser Größenordnung keiner Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung in Anlehnung an das Naturschutzrecht. Das führt dazu, dass derartige Planungen dem grundsätzlichen Erfordernis eines natur- bzw. umweltschutzbezogenen Ausgleichs nicht unterliegen, wie dieser ansonsten unter Beachtung der Eingriffsdefinition des § 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1 a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen ist.

Und verfahrenserleichternd wirkt sich schließlich in solchen Fällen auch noch aus, dass Planungen unter den vorstehenden Maßgaben im vereinfachten Verfahren erfolgen können, selbst wenn diese die Grundzüge eines bisher geltenden Bebauungsplanes berühren. Das ist für den vorliegenden Fall allerdings nicht weiter relevant, weil mit dem Wegfall des bisher geplanten Rückhaltebeckens und seiner Grünfläche keine Grundzüge verändert oder verlassen werden, die dem bisher geltenden Bebauungsplan entnommen werden können. Vielmehr reduziert sich die Fragestellung im Wesentlichen auf die siedlungstechnische Notwendigkeit oder Entbehrlichkeit des Rückhaltebeckens.

2. Ergebnis der vorgezogenen Bürgeranhörung

Bei der vom Stadtplanungsamt am 17.01.2007 im Bürgersaal des Rathauses Grötzingen durchgeführten Anhörung der Bürger kam es zu keinen gegen die Planung grundsätzlich gerichteten Einwänden.

Angesprochen wurden verschiedentlich Planungsdetails, vornehmlich mit Blick auf die Lage des vorgesehenen Bauvorhabens angrenzend an die Büchelbergstraße und an die Pfinz. Das bezogen auf etwaige Lärmauswirkungen und die gegebene Anregung, entlang der Büchelbergstraße zumindest einen Grünstreifen zu erhalten. Dazu bleibt zu sagen:

Eine Lärmproblematik, die Anlass geben könnte, Veränderungen an der konkreten Objektplanung vorzunehmen, ist nicht zu erwarten. Zur Pfinz hin wird es lediglich ein Büro und einen Gruppenraum geben, der sich nur nach Westen öffnet. Entlang der Büchelbergstraße sieht das Konzept der Gebäudeplanung Büro- und Nebenräume vor.

Entlang der Büchelbergstraße durch einen Rückversatz des Gebäudes bzw. der insoweit im Bebauungsplan vorgesehenen Baulinie einen Grünstreifen zu belassen, erschiene zwar denkbar, kann aber dem Gemeinderat so nicht empfohlen werden. Der bisherigen Planung liegt der Ansatz zugrunde, im Anschluss an die von der Büchelbergstraße abgewandten Westseite des Gebäudes eine möglichst große, für den Jugendtreff benutzbare Freifläche vorzusehen. Denn deren räumliche Anordnung ist an dieser Stelle weitgehend störungsempfindlich gegenüber anderen Nutzungen möglich. Außerdem kann mit dieser Gebäude-

und Freiflächeplanung der auf dem Grundstück vorhandene erhaltenswerte Baumbestand weitgehend geschont werden, während bei einem betont deutlichen Abrücken der Baulinie in diesen eingegriffen werden müsste.

Abgesehen wurde ferner von der Anregung eines Bürgers, zur Berücksichtigung sich evtl. künftig einstellender Nutzungsbedürfnisse von vornherein eine zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen. Dem zu folgen, wäre städtebaulich durchaus darstellbar, indessen möchte die Stadtplanung mit einer zweigeschossigen Bebauung keine Signale setzen, die den Verdacht erregen könnte, dass letztlich etwas anderes als der Jugendtreff entstehen soll.

Bei der Dachausbildung spricht sich die Stadtplanung dafür aus, entgegen dem Eintreten eines Bürgers für ein Satteldach dem bisher geplanten Flachdach den Vorzug zu geben. Dies ermöglicht eine Dachbegrünung, welche zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen kann.

Weitere Aspekte zu dieser Planung, die bereits im Ortschaftsrat Grötzingen mit dem Ergebnis einstimmiger Zustimmung beraten wurde, sind an dieser Stelle nicht zu erörtern. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, auf die als Anlage beigefügten Textfestsetzungen und den verkleinerten Planabdruck verwiesen. Nach Maßgabe dessen wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Martin-Luther-Straße Änderung“ in den Abgrenzungen der Planzeichnung vom 04.10.2006 in der Fassung vom 08.05.2007 und mit den in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dargestellten Zielsetzungen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt. Dabei entfällt die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB sowie die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Der Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf vom 04.10.2006 in der Fassung vom 08.05.2007 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

