

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	56. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich Gottesauer Platz" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Degenfeldstr. 5 - 9/Gottesauer Str. 37", Karlsruhe-Oststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	01.04.2008	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung zum VEP
Gemeinderat	15.07.2008	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung
Gemeinderat	16.12.2008	6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 5).

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 zum Satzungsbeschluss

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Anlass für die Planung ist die von einem Vorhabenträger beabsichtigte neue bauliche Nutzung im Bereich des u.a. von der Degenfeld-, Gottesauer und Buntestraße umschlossenen Baublocks, und zwar im Bereich der Flächen, auf denen früher der Betrieb eines Autohauses angesiedelt war. Hier sollen innerhalb eines als „Besonderes Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereiches hauptsächlich kleinere, als Studentenappartements geeignete Wohneinheiten entstehen. Während letztere nach Maßgabe einer nutzungsbezogenen Gliederung schwerpunktmäßig im Blockinnenraum angesiedelt sein werden, sind im Blockrand, der mit der Neubebauung wieder geschlossen wird, auch andere mit der Wohnnutzung vereinbare Nutzungen zulässig (siehe dazu im einzelnen Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen). Gegenstand der Planung ist insoweit der vom Vorhabenträger vorgelegte, das Vorhaben noch näher konkretisierende Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlicher Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Darüber hinaus erfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinem übrigen Geltungsbereich auch noch die sonstigen Baugrundstücksflächen des Baublockes. Diese sind nicht zugleich in den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers mit einbezogen. Insoweit wird übergreifend lediglich das Ziel verfolgt, auch dort mit Gebietsausweisungen zumindest die Art der künftig zulässigen Nutzung zu regeln. Dies im Interesse einer begleitenden ganzheitlichen Betrachtung des Baublockes, die dem Ziel dient, hinsichtlich der Nutzungsstrukturen zu klaren Abgrenzungen im gegenseitigen nachbarschaftlichen Verhältnis im gesamten Baublock zu kommen.

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Bebauung ist als eine Planung der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB einzustufen. Danach konnte das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vereinfacht durchgeführt werden. Hierbei entfiel u.a. die Erstellung eines ansonsten nach § 2a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichtes und im Weiteren bedarf es im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sodann auch keiner gesonderten Umweltprüfung. Gleiches gilt in Anwendung von § 13 Abs. 1 BauGB für die Gebietsausweisungen in den sonstigen Bereichen des Baublockes.

Entsprechend dem vom Gemeinderat am 15.07.2008 gefassten Auslegungsbeschluss lag der Bebauungsplanentwurf vom 11.08. bis einschließlich 26.09.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Mit den hierbei eingegangenen Stellungnahmen befasst sich der nachfolgende Abschnitt II.

II. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Während der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite vier Schreiben mit Stellungnahmen von insgesamt 13 Bürgern eingegangen.

Mit Ausnahme eines Bürgers, der sich lediglich mit einer Anregung zur Sicherstellung des von der geplanten Nutzung ausgehenden Stellplatzbedarfes äußerte, kamen die sonstigen Stellungnahmen aus dem Kreis der Bewohner des unmittelbar angrenzenden Wohnumfeldes innerhalb des hier betroffenen Baublocks. Diese richteten sich hauptsächlich gegen die geplante Bebauung im Blockinnenraum und sind weitgehend inhaltsgleich. Danach sei die im Blockinnenraum vorgesehene Bebauung zu massiv, zu hoch und mit einer zu großen baulichen und nutzungsbezogenen Verdichtung verbunden. Damit befasst sich näher der

nachstehende Abschnitt unter Ziffer 1. Die weiteren in den Stellungnahmen angesprochenen Themen folgen in den Abschnitten der Ziffern 2 und 3.

1. Maß der baulichen Nutzung - Baudichte

Beklagt wird, wie schon erwähnt, eine zu hohe und zu dichte Bebauung im Blockinnenraum. Es komme dabei zu erheblichen, den Raum einengenden Blickbeziehungen auf künftig nahe stehende Häuserfronten.

Das zu hohe Maß der baulichen Nutzung drücke sich außerdem auch darin aus, dass aufgrund der geplanten kleinteiligen Studentenappartements mit einem hohen Personenaufkommen an künftigen Bewohnern gerechnet werden müsse. Und das werde insbesondere bei dem hier zu erwartenden Personenkreis eine recht lebhaft Wohnkulisse mit sich bringen. Befürchtet werden störende, den Innenraum verlärmende Einflüsse durch Gespräche auf den zahlreichen Balkonen, Musik bei geöffneten Fenstern und der Veranstaltung häufiger Partys und Geburtstagsfeiern in den Gemeinschaftsräumen.

Das alles führe zu einem erheblich verschlechterten Wohnumfeld und deshalb begehren die Einwender, die geplante Bebauung im Blockinnenraum auf ein geringeres (erträgliches) Maß zurückzuführen.

Stellungnahme:

Mit dieser Thematik befasste sich die Verwaltung bereits ausführlich in den Vorbemerkungen der Vorlage für den Auslegungsbeschluss. Dabei wurden insbesondere differenzierende Betrachtungen zur geplanten Bebauung des Blockinnenraumes vorgenommen. In einem Zahlenüberblick kann dies auch der Ziff. 4.2 der Begründung entnommen werden. Dazu sei in kurz gefasster Erläuterung nochmals ausgeführt:

Den Maßstab für die Baudichte bildet neben dem Flächenanteil, der überbaut wird, vor allem die Summe der möglichen Geschossflächen im Verhältnis zur Größe der Grundfläche, die der Bebauung im Blockinnenraum zugeordnet werden kann. Ausdruck hierfür ist die rechnerisch ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,06. Sie erreicht noch nicht die Höchstgrenze von 1,2, die nach den Bestimmungen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) möglichst nicht überschritten werden soll, um die Ziele einer ausreichenden Wohnqualität in einem Wohngebiet zu wahren.

Unabhängig von den vorstehenden Betrachtungen bleibt freilich einzuräumen, dass die im Blockinnenraum vorgesehenen Gebäude höher sein werden als die bisher im Blockinnenraum vorhandenen baulichen Anlagen. Doch dabei fällt immerhin positiv ins Gewicht, dass zumindest der Anteil der Fläche, der von den Gebäuden im Blockinnenraum in Anspruch genommen wird, im Verhältnis zur Grundstücksfläche auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zurückgeht, während die Altbebauung noch eine GRZ von 0,39 erreichte.

Im Übrigen ist es kein primäres Merkmal der baulichen Nutzungsdichte, soweit die Einwender dies zugleich auf die geplante Struktur kleinteiliger Appartements und den Personenkreis (in Art und Anzahl) beziehen, der diese zum Wohnen nutzen wird. Das könnte sich in ähnlich großer Personenzahl auch bei anders gebildeten Wohnungsgrundrissen einstellen. So jedenfalls bei dem hier gegebenen innerstädtischen Gepräge. Ferner sind Lärmstörungen, die eine nachbarliche Rücksichtnahme vermissen lassen, auch bei anderen Personengruppen keineswegs ausgeschlossen.

2. Anzahl der Stellplätze

Es war schon im bisherigen Planungsprozess von verschiedener Seite die Sorge geäußert worden, dass die Anzahl der geplanten Stellplätze nicht ausreichen könnte, weil rechnerisch für jedes Appartement lediglich ein halber Stellplatz veranschlagt wurde. Weil das nicht der grundsätzlichen Forderung von einem Stellplatz je Wohnung entspreche, veranlasste dies einen Bürger zu der Anregung, es solle in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich geregelt werden, dass eine spätere Umnutzung der Wohnungen zu anderen Zwecken als studentischem Wohnen ohne den Nachweis weiterer Stellplätze ausgeschlossen sei.

Stellungnahme:

Es entspricht sachgerechter Einschätzung, dass Wohneinheiten mit einer Größe unterhalb von 30 m² Wohnfläche keinen höheren Stellplatzbedarf auslösen werden, als es beispielsweise bei etwa doppelt so großen Wohneinheiten der Fall sein würde (die dann in aller Regel für zwei Personen Wohnraum bieten). In Anlehnung an § 37 Abs. 1 der Landesbauordnung (LBO), wonach für jede Wohnung grundsätzlich nur ein Stellplatz zu fordern ist, hält sich der von der Planung angenommene Rechenansatz von 1/2 Stellplatz je Wohneinheit bei diesen Kleinwohnungen in einem insgesamt angemessenen Rahmen. Dabei gilt weiter zu sehen, dass es selbst bei größeren Wohnungen, die zahlenmäßig noch von mehr Personen bewohnt werden (können), bei der gesetzlichen Festlegung von einem Stellplatz je Wohnung verbleibt.

Die Veranlagung notwendiger Stellplätze und deren rechtliche Sicherstellung ist außerdem kein primärer Regelungsgegenstand örtlicher Bauvorschriften im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bebauungsplanes. Vielmehr liegt es in der Zuständigkeit der Baurechtsbehörde im Zuge der später zu erteilenden Baugenehmigung, solche Dinge zu regeln. Das gilt insbesondere, soweit - dem Einwand folgend - für die Baurechtsbehörde tatsächlich Anlass bestünde, die Stellplatzveranlagung mit studentischem Wohnen in Verbindung zu bringen.

3. Einhaltung von Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücksgrenzen

In einer der Stellungnahmen wurde beanstandet, dass eines der geplanten Gebäude zur rückwärtigen Grenze des benachbarten Grundstückes Durlacher Allee 40 nicht die nach der Landesbauordnung erforderliche Abstandsfläche einhalte. Das trifft jedoch nicht zu. Bezogen auf die dort mögliche Wandhöhe erfordert dies nach § 5 LBO eine Abstandsfläche von 3,62 m Tiefe. Tatsächlich können jedoch 3,76 m eingehalten werden.

III. Abwägung der betroffenen Belange und Abschluss des Verfahrens

Es obliegt nunmehr dem Gemeinderat, mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss alle betroffenen Belange ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und über die Einwände und Anregungen zu entscheiden, soweit solche vorgebracht wurden.

Der Gemeinderat bewegt sich hierbei im Rahmen seines ihm in der Bauleitplanung eingeräumten Planungsermessens, wenn er den im Abschnitt II dargestellten Erwägungen folgt und die vorgetragenen Anregungen/Einwände unberücksichtigt lässt. Entsprechendes sieht der Beschlussantrag vor. Im Übrigen kann nach dem erreichten Stand des Verfahrens dem Gemeinderat zugleich empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen.

B. Beschließender Teil

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich Gottesauer Platz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Degenfeldstraße 5 - 9/Gottesauer Straße 37“ vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 03.03.2008 in der Fassung vom 26.06.2008 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Westlich Gottesauer Platz" mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Degenfeldstraße 5 - 9/Gottesauer Straße 37", Karlsruhe-Oststadt

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) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westliche Gottesauer Platz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Degenfeldstraße 5 – 9 / Gottesauer Straße 37“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jeweils vom 03.03.2008 in der Fassung vom 26.06.2008. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 26.06.2008 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 -
5. Dezember 2008