

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	2. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Eichenweg", Karlsruhe-Grünwinkel: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	12.06.2007	5	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
Gemeinderat	29.09.2009	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input 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

Die von der Planung erfassten, zwischen dem Eichenweg und Akazienweg gelegenen Grundstücke grenzen mit ihren Kopfenden im Westen an den Eichenweg und im Osten an den Akazienweg. Sie sind zurzeit nur mit den zum Eichenweg hin gelegenen Wohngebäuden bebaut. Bei der gegebenen Lage zwischen den beiden Straßen bietet es sich an, bauliche Erweiterungen nicht in Konzentration am Standort der bisherigen Wohngebäude, sondern mit einem weiteren Wohngebäude am östlichen Kopfende in der Nähe zum Akazienweg hin zu ermöglichen. Mit diesem Ziel soll der vorgelegte Bebauungsplan aufgestellt werden, der im Übrigen auch alle notwendigen Festsetzungen zur Zulässigkeit der künftigen baulichen Entwicklung enthält. Bei dieser auf die Innenentwicklung ausgerichteten Planung im Sinne von § 13 a BauGB konnten die zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses erforderlichen Verfahrensschritte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bereits durchgeführt werden.

Nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen unter Erhaltung des Charakters der bisherigen Bebauung auf den Grundstücken jeweils (einschl. der vorhandenen Bebauung) nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten entstehen. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich dabei zugleich den für die Grundstücke bislang geltenden Bebauungsplan "Nutzungsartfestsetzung", der lediglich Festsetzungen zur zulässigen Nutzungsart mit der Ausweisung eines Kleinsiedlungsgebietes zum Inhalt hatte. Abweichend davon sieht der Bebauungsplan nunmehr ein allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Dies jedoch mit einem an die vorhandene Nutzungsstruktur angepassten (modifizierten) Katalog der darin zulässigen Nutzungen.

Bei der geringen Größe des Plangebietes und der auf die Innenentwicklung beschränkten Planung bedurfte es keiner gesonderten Umweltprüfung und ebenso wenig der Erstellung eines Umweltberichtes.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Planung erfolgte in zwei Stufen mit der Möglichkeit der Unterrichtung über Ziele und Zwecke der Planung entsprechend einer für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehenen Bekanntmachung in Anwendung von § 13 a Abs. 3 BauGB im Februar 2009 und sodann nochmals mit der späteren öffentlichen Auslegung des danach überarbeiteten Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Februar 2009, bei der bereits Stellungnahmen zur Planung erfolgen konnten, kam es zu kritischen Anmerkungen von zwei in der Hardecksiedlung wohnenden Bürgern sowie dem Bürgerverein Grünwinkel. Der Bürgerverein gab zu bedenken, dass mit dieser Planung das Gebiet der Hardecksiedlung stark beeinträchtigt werde. Denn dies könne in anderen Bereichen der Siedlung Begehrlichkeiten hervorrufen, in gleicher Weise Gebäude errichten zu dürfen.

Ähnliche Argumente enthielten die Beiträge der oben erwähnten Bürger, die sich sowohl gegen die Zulässigkeit der zweiten Wohngebäude als auch gegen die ihrer Ansicht nach insgesamt zunehmende Wohndichte bei der künftigen Bebauung sowie der damit verbundenen Belastung der Siedlung bzw. näheren Umgebung richteten. Außer diesen in erster Linie siedlungsbezogenen, d. h. plangebietsübergreifenden Einwänden liegt darin jedoch keine unmittelbare, auf die Grundstücke innerhalb des Plangebietes bezogene Betroffenheit.

Zu dem danach überarbeiteten und nochmals im Zeitraum vom 14. April bis 13. Mai 2009 öffentlich ausgelegenen Entwurf des Bebauungsplanes äußerte sich der hiervon unterrichtete Bürgerverein nicht nochmals. Auch hielt nur noch einer der beiden Bürger, die sich bislang an der Planung beteiligt hatten, seine Kritik in Form von Einwänden gegen die Planung aufrecht. Dazu trug er im Wesentlichen vor:

Die Planung werde weiterhin nicht dem von ihr selbst verfolgten Ziel gerecht, den Siedlungscharakter zu bewahren. Das beziehe sich nicht allein auf die zusätzlich möglichen Gebäude, sondern auch auf die Festlegungen zur zulässigen Wandhöhe von 4,5 Meter und Firsthöhe von 9,5 Meter. Bei diesen Maßen nehme die Planung offenbar gewollt hin, dass in Zukunft Gebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen können. Das werde sich insgesamt präjudizierend auf die zukünftige Entwicklung der Hardecksiedlung auswirken. Solche Höhen würden jedenfalls nicht dem Standard der Hardecksiedlung entsprechen. Von wenigen Ausnahmen abgesehen sei in der Hardecksiedlung bisher nur ein Vollgeschoss erlaubt worden.

Für die nunmehr vorgesehene Abkehr gäbe es außerdem keinen städtebaulich rechtfertigenden Anlass. Es sei kein Bedürfnis ersichtlich, für das gesamte vom Plan erfasste Gebiet die Möglichkeit des Bauens in zweiter Reihe für vier Grundstücke zu eröffnen. Faktisch käme das auch nur für eine Bebauung des Grundstücks Eichenweg 2 in Betracht. Die restlichen Grundstücke seien neuwertig bebaut, so dass sich dort kein solcher Bedarf ergeben würde. Insgesamt handele es sich damit um eine unzulässige Planung für die Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers.

Die Stadtplanung erachtet den beabsichtigten Planinhalt gegen die geäußerte Kritik auch mit Blick auf die gesamte Siedlung für vertretbar und hält daran weiter fest. Dabei gilt es letztlich zu sehen, dass die hier vorliegende, auf den äußersten östlichen Siedlungsrand bezogene Planung räumlichen Bedingungen unterliegt, die sich auf den Rest der Siedlung nicht so ohne weiteres übertragen lassen. Eine gewisse Besonderheit liegt insoweit schon darin begründet, dass die Baugrundstücke mit ihrer Lage zwischen den beiden Straßen nicht dem ansonsten vorherrschenden Siedlungscharakter entsprechen. Und als weiteren Gesichtspunkt gilt es noch die Randlage im räumlichen Bezug zum nahe gelegenen Damm der Straßenbahnlinie zu berücksichtigen. Das gibt diesem Plangebiet unbeschadet seiner stadträumlichen Zuordnung zur Hardecksiedlung ein Gepräge, in welches sich die geplante Bebauung städtebaulich befriedigend einbinden lässt. Und daran ändert auch der Umstand nichts, dass die zusätzlichen Wohngebäude aufgrund des Höhenniveauunterschiedes zwischen Baugrundstück und Akazienstraße nicht unmittelbar von dieser Straße verkehrlich erschlossen werden können, so dass es bei der bisherigen alleinigen Anbindung der Grundstücke an den Eichenweg verbleibt.

Die Wand- und Firsthöhen, die der Bebauungsplan zulassen will, sind zwar mit den Altbauten in der Hardecksiedlung nicht identisch, aber zu dem Zweck, Wohnbedürfnisse nach heutigen Maßstäben zu berücksichtigen, ist dieses Vorgehen gleichwohl vertretbar. Und zu einer deutlichen Abkehr vom übrigen Bereich der Hardecksiedlung wird es deswegen nicht kommen. Das wesentliche, für das Erscheinungsbild der bisherigen Siedlungsbauten charakteristische Element mit steilen Satteldächern bei Dachneigungen zwischen 40° und 45° und den damit verbundenen höheren Firstabschlüssen wird prinzipiell übernommen. Denkbar erscheint, dass je nach Gebäudegrundriss unter Einbeziehen des Dachraums rein rechnerisch zwei Vollgeschosse im Sinne der LBO entstehen können. Im Erscheinungsbild der Gebäude kommt es allein dadurch jedoch zu keiner für eine zweigeschossige Bebauung typischen Bauweise mit entsprechend hohen Außenwänden.

Ferner ist mit der Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße von 800 m² sichergestellt, dass keine kleinteilige Zerstückelung der Grundstücke eintreten kann, was ebenfalls zum Erhalt des bisherigen Siedlungscharakters mit beiträgt. Es können danach im Maximalfall auf jedem vom Bebauungsplan erfassten Grundstück unter solchen Vorgaben maximal vier Wohneinheiten entstehen. Das erscheint nicht zuletzt auch unter dem Aspekt verträglich, dass sich der Siedlungscharakter in der jüngeren Vergangenheit, unterstützt vom Generationenwechsel, nutzungsbezogen in die Richtung eines mehr städtisch geprägten Wohngebietes gewandelt hat. Nutzgärten mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die der Zweckbestimmung eines Kleinsiedlungsgebietes mit einer meist geringeren Zahl von Wohneinheiten entsprechen, sind heute nicht mehr vorherrschend.

In den Beiträgen aus der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde hauptsächlich auf die Belastung des Plangebietes durch den von der Pulverhausstraße ausgehenden Verkehrslärm verwiesen. Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang dem Verkehrsweg kommen an dieser Stelle jedoch aus räumlichen und stadtgestalterischen Gründen nicht in Betracht. Stattdessen werden die Bauherren bei der Errichtung neuer Gebäude gehalten sein, bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten (sog. passiver Schallschutz).

III. Abwägung der betroffenen Belange und Abschluss des Verfahrens

Es obliegt nunmehr dem Gemeinderat, mit dem zu fassenden Satzungsbeschluss die hier angesprochenen Belange ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen und über Einwände und Anregungen zu entscheiden, soweit es bei diesen zum Schluss noch verblieben war.

Der Gemeinderat bewegt sich hierbei im Rahmen seines ihm in der Bauleitplanung eingeräumten Planungsermessens, wenn er den in dieser Vorlage dargestellten Erwägungen folgt. Das sieht der nachfolgende Beschlussantrag vor. Im Übrigen kann nach dem erreichten Stand des Verfahrens dem Gemeinderat zugleich empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Eichenweg“ vorgetragenen Stellungnahmen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 12.12.2008 in der Fassung vom 23.03.2009 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**Bebauungsplan „Eichenweg“**

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 Bebauungsplan „Eichenweg“ 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 sowie aus dem Textteil, jeweils vom 12.12.2008 in der Fassung vom 23.03.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 23.03.2009 beigelegt.

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