

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	8. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg", Karlsruhe-Neureut: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.05.2009	3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zur Planung
Gemeinderat	21.07.2009	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Einleitungs- und Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	02.03.2010	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 4).

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 type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am 14.07.2009		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		abgestimmt mit VoWo		

A. Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

I. Allgemeines zum Planinhalt

Auf der Grundlage des von der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH als Vorhabenträgerin vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplanes können innerhalb der von ihm erfassten Flächen

- ein Seniorenzentrum mit Pflegebereich und Tagespflege einschließlich ergänzender Einrichtungen hierzu
- Wohngebäude in Form von Geschosswohnungsbauten und in einem Teilbereich hierzu auch innerhalb dieser Bauten Flächen für kleinere Dienstleistungsbereiche wie Arztpraxen, Läden und Büronutzungen
- im zentralen, unmittelbar an den Blankenlocher Weg angrenzenden Bereich ein Gebäude für Kiosk/Blumenladen oder Café

entstehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird insoweit, zusammen mit einigen weiteren textlichen Vorschriften, inhaltsbestimmender Bestandteil des dafür aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Erfasst und zugleich ersetzt wird damit ein Teilbereich des bisher geltenden Bebauungsplanes „Nördlich des Blankenlocher Weges – Kirchfeld-Nord“, der am 26.05.2006 in Kraft getreten ist. In diesem ist bisher ein Mischgebiet mit flächenbezogener Gliederung ausgewiesen. Der vorliegende Entwurf übernimmt dessen Festsetzungen, soweit sich diese auf die flächenbezogenen Abgrenzungen der für die Errichtung der Gebäude maßgeblichen Festlegungen (Baulinien, Baugrenzen, Grund- und Geschossflächenzahl) erstrecken.

II. Zum Verfahren

Mit den vorgesehenen Inhalten und den dadurch bedingten Änderungen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht erfüllen diese die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Danach konnte das Verfahren zu seiner Aufstellung, auch soweit mit ihm Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes berührt und teilweise verändert werden, nach Maßgabe des § 13 BauGB in vereinfachter Form durchgeführt werden.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde der Bebauungsplanentwurf in Anwendung von § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des vom Gemeinderat gefassten Auslegungsbeschlusses für die Dauer eines Monats im Zeitraum vom 31.08.2009 bis 30.09.2009 zur allgemeinen Einsicht ausgelegt.

Daneben erhielten die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die schon zuvor gehört wurden, Nachricht von der ausliegenden Planung mit der Gelegenheit, ggf. nochmals zur Planung Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen mit Anregungen und Einwänden, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre, sind dabei von keiner Seite eingegangen.

III. Abwägung der von der Planung betroffenen Belange und Abschluss des Verfahrens

Mit dem Satzungsbeschluss sind im Rahmen der abschließenden Entscheidung über den Planinhalt alle betroffenen Belange ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Im Wesentlichen wird hierzu auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Im Übrigen gilt es hierzu in einem kurzen Überblick festzuhalten:

Planungsrechtlich relevante Abweichungen gegenüber dem derzeit geltenden Bebauungsplan beschränken sich hauptsächlich auf die festgesetzte Art der zulässigen Nutzungen. Denn anders als im bisher ausgewiesenen Mischgebiet wird die wohnbauliche Nutzung, der auch das neu geplante Seniorenzentrum zuzuordnen ist, von vornherein einen deutlich überwiegenden Schwerpunkt bilden. Das wird dem Gebiet auch seine künftige, eigene Prägung geben. Derartiges wäre mit der Zweckbestimmung eines Mischgebietes nicht mehr so ohne weiteres vereinbar, weil in einem solchen Gebiet für gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen in etwa gleiche Anteile anzustreben sind. Und das wäre vorliegend nicht der Fall.

Die insoweit veränderte Nutzungsstruktur muss im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keinem bestimmten Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung entsprechen, vielmehr kann sie so gestaltet sein, wie es der Vorhaben- und Erschließungsplan im Einzelnen vorsieht. Städtebaulich nachteilig wirkt sich dies im geänderten Planbereich und auch mit Blick auf die angrenzenden anderweitigen Bauflächen des Gesamtgebietes nicht aus. So sieht die jetzige Planung mit Rücksicht auf die westlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzflächen vor, dass an der Westfront des Seniorenzentrums gegenüber der L 605 und dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb REWE aus Gründen des Lärmschutzes keine Pflegezimmer angeordnet werden dürfen.

Es kommt im Rahmen dieser Planung, die im Wesentlichen auf Flächen zurückgreift, die schon nach dem bisher geltenden Bebauungsplan bebaut werden durften, auch zu keinen neu zu bewertenden Eingriffen in Natur und Landschaft, die weitergehende naturschutzfachliche Ausgleichserfordernisse auslösen könnten. Soweit für die Bauflächen Ausgleichspflichten bei der Aufstellung des bisher geltenden Bebauungsplanes entstanden sind, bleiben diese im Rahmen der von der Konversionsgesellschaft im städtebaulichen Vertrag übernommenen Ausgleichsverpflichtungen unberührt.

Insgesamt kann daher dem Gemeinderat empfohlen werden, den auf nächster Seite folgenden Beschluss zu fassen.

B. Beschließender Teil

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg", Karlsruhe-Neureut

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2 414) 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 "Zwischen Erna-Scheffler-Straße und Blankenlocher Weg" 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 17.04.2009 in der Fassung vom 26.06.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 26.06.2009 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 -
19. Februar 2010