

Beschlussvorlage

STADT KARLSRUHE
Der Oberbürgermeister

23. Sitzung des Gemeinderates am 09.05.2006**TOP 5**

Vorlage Nr. 652

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez. 5

**Bebauungsplan "Stadtteilpark Jägerhausseen", Karlsruhe-Waldstadt
Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
GR-Auslegungsbeschluss	12.04.2006		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemeinderat	09.05.2006	5	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

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

 Finanzielle Auswirkungen: nein ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeinsparungen)
118.598 Euro		118.598 Euro	

 Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein ja durchgeführt am

 Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein ja abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

 Stadt Karlsruhe – Hauptamt: Stellungnahme des BMA – Beschlussvorlage
Fassung: Juni 2005; Intranet RHIN: Formulare/Gemeinderat

A) Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

I. Bisherige Verfahrensschritte

- Vorgezogene Bürgeranhörung mit Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 27.06.2003
- Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (a. F.)
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.06.2004 mit anschließender öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 23.08. bis 24.09.2004

II. Anmerkungen zur Planung und zum Verfahren

Der Planung liegt das schon langjährig verfolgte Konzept zugrunde, einen Stadtpark bei den Jägerhausseen zu entwickeln und dessen Bestand langfristig mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes rechtlich zu sichern. Seine konkrete Ausgestaltung ist darauf ausgerichtet, einerseits dem Zweck einer siedlungsnahen Erholungsnutzung gerecht zu werden und andererseits naturschutzfachliche Entwicklungspotentiale zu fördern, deren Maßnahmen zugleich als Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit anderen Planungen fungieren können.

Geäußert hat sich während der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes lediglich der Bürgerverein Waldstadt e. V. Dieser begrüßt die Planung und sieht in ihr eine Aufwertung des Gebietes zwischen dem Ostrand der Waldstadtbebauung und der L 560. Soweit er darüber hinaus zugleich in einer Stellungnahme vom 24.09.2004 mit Anregungen auf einige Details der Planung einging, können diese in inhaltlich zusammengefasster Wiedergabe zusammen mit der Stellungnahme der Stadtplanung der beiliegenden Anlage zur Gemeinderatsvorlage entnommen werden. Insgesamt folgen daraus (mit Ausnahme des nachstehendes Abschnitts b) keine Notwendigkeiten, Änderungen oder Ergänzungen am Bebauungsplanentwurf vorzunehmen. Teilweise handelt es sich um Verständnisfragen oder auch um künftige Entwicklungen/Nutzungen im Detail, die keiner ausdrücklichen Regelung im Bebauungsplan bedürfen.

Zu zwei der angesprochenen Punkte sei nachstehend noch ausgeführt:

a) Bestehendes Gebäude an der Südwestecke des Planbereiches nördlich der Glogauer Straße

Für das Grundstück mit dem vorhandenen, als Gaststätte „Jägerhaus“ bekannten Gebäude sah der öffentlich ausgelegene Bebauungsplanentwurf einen am vorhan-

denen Bestand orientierten Baubereich mit der Gebietsfestlegung „Sonderbaufläche Gaststätte“ vor. Der Bürgerverein sah darin eine zu enge Begrenzung für eine angemessene Gaststättennutzung und regte eine Überprüfung an. Diese führte zuletzt zu der Erwägung, das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen.

In vorbeschriebenen Fall der Herausnahme aus dem Geltungsbereich verbliebe es für dieses Grundstück bei der Geltung des bisher verbindlichen Bebauungsplanes „Waldstadt Feldlage II“ vom 02.03.1979. Im Unterschied zum ausgelegenen Bebauungsplanentwurf, der neues Recht schaffen würde, definiert dieser mit seinen Baugrenzen einen deutlich größeren Baubereich, der sich nahezu über das gesamte Grundstück ausdehnt. Außerdem beschränkt der alte Bebauungsplan die zulässige Nutzung nicht ausschließlich auf eine Gaststätte, zu der ergänzend lediglich eine untergeordnet bleibende Wohnung für den Betriebsinhaber hinzutreten darf. Vielmehr kann danach auch eine Wohnnutzung ohne Gaststätte realisiert werden.

Der größere Baubereich des alten Bebauungsplanes bietet jedoch, das sollte nicht übersehen werden, im Grunde nur einen größeren räumlichen Spielraum für die Anordnung baulicher Anlagen, mit denen die Hauptnutzung verwirklicht werden soll. Die tatsächlich mögliche überbaubare Grundstücksfläche richtet sich abweichend davon jedoch nach der Grundflächenzahl (GRZ). Festgesetzt ist im alten Bebauungsplan eine GRZ von 0,2, d.h. es dürfen nur maximal 20% der Fläche, bezogen auf die Größe des Grundstücks, bebaut werden. Daraus resultiert eine mögliche überbaubare Grundfläche von 289 qm. Im kritisierten Baubereich des ausgelegenen Bebauungsplanentwurfs, der einen engeren räumlichen Bewegungsrahmen setzen würde, könnten rund 230 qm realisiert werden, hinter dem allerdings das vorhandene Gebäude, soweit genehmigt, mit 110 qm Grundfläche derzeit noch deutlich zurückbleibt. Soweit letztlich im enger gezogenen Baubereich die Differenz zwischen 230 und 289 qm für ein Hauptgebäude nicht verwirklicht werden könnte, folgt daraus noch keineswegs ein absolutes Defizit. Denn zu beachten bleibt weiter, dass Garagen und Nebenanlagen (z.B. Stellplätze) ebenso auf die überbaubare Grundstücksfläche anzurechnen sind. Und solche bauliche Nutzungen sind wiederum nicht zwangsläufig auf den Baubereich beschränkt, d.h. sie können auch außerhalb des Baubereichs zugelassen werden. Zusammenfassend bedeutet dies, dass der ausgelegene Bebauungsplanentwurf die bauliche Ausnutzbarkeit im Vergleich zur bestehenden Rechtssituation nicht erheblich nachteilig verändern würde.

Bei dem gegebenen Für und Wider spricht sich das Bürgermeisteramt dafür aus, für das Grundstück keine neuen Festlegungen zu treffen. Zwar lässt sich damit nicht erreichen, dass es künftig zur Wiederaufnahme der derzeit aufgegebenen Gaststättennutzung kommen wird (wie es dem Bürgerverein vorschwebt); diese Gewähr würde der neue Bebauungsplan aber auch nicht bieten. Denn allein aus einer künftigen Beschränkung der Zulässigkeit auf eine Gaststättennutzung folgt nicht zugleich

die Verpflichtung, dem auch nachzukommen. Lediglich die Chancen, dass es dazu kommen könnte, dürften höher einzuschätzen sein. Sollte der Gemeinderat das Ziel der Planung hauptsächlich daran ausrichten, dass eine Gaststättennutzung kommen soll, erschiene es konsequent, den Bebauungsplan in der ausgelegenen Fassung vom 19.07.2004 als Satzung zu beschließen und abweichend von Ziffer 1 des Beschlussantrages die Anregungen insgesamt unberücksichtigt zu lassen. Andernfalls sollte der Bebauungsplanentwurf in seiner aktuell abgeänderten, vom Bürgermeisteramt vorgelegten Fassung vom 11.04.2006 zur Beschlussfassung gelangen.

b) Brückenverbindung zwischen dem Stadtteilpark und dem Baugebiet Geroldsäcker

Zur Notwendigkeit einer solchen Brücke für die L 560 hatte es in der Vergangenheit schon unterschiedliche Ansichten gegeben. Der Bürgerverein bekräftigt dies mit dem Bemerkung, dass für die Brücke kein zwingendes Erfordernis vorliege und eine solche Wegeverbindung zu Störungen für den beschaulichen Innenbereich führen könnte.

Gegenwärtig besteht keinerlei Absicht seitens der Stadtverwaltung, eine Realisierung dieser Brücke ins Auge zu fassen. Diese ist auch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Vielmehr wurde sie in dem früher aufgestellten Bebauungsplan für das Baugebiet Geroldsäcker ausgewiesen. Eine Notwendigkeit, den erwähnten Bebauungsplan zu ändern, besteht nicht, insbesondere folgen daraus keinerlei Ansprüche Dritter, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes die Brücke zu errichten.

III. Schlussbemerkung

Nach dem Stand des Verfahrens kann dem Gemeinderat empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

B) Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Anregung des Bürgervereins, den Baubereich beim Grundstück der ehemaligen Jägerhausgaststätte an der Südwestecke des Plangebiets zu erweitern, wird mit der Aufrechterhaltung des bisher geltenden Rechts entsprochen und das Grundstück insoweit aus dem Geltungsbereich des nach Ziffer 2 zu beschließenden Bebauungsplanes herausgenommen.

2. folgende

S a t z u n g**Bebauungsplan „Stadtteilpark Jägerhausseen“**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I, S. 137) 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 „Stadtteilpark Jägerhausseen“ 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 26.05.2003 in der Fassung vom 11.04.2006. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 11.04.2006 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).