

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Neureut</b>
	STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Neureut	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
<b>Bebauungsplan " Baublock Mitteltor-, Alte Friedrichst-, Teutschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße", Karlsruhe-Neureut; hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Technischer Ausschuss	15.11.2011	2	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Empfehlung an Ortschaftsrat
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Ortschaftsrat**

Der Neureuter Ortschaftsrat stimmt dem vorgesehenen Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4) analog der beigefügten Vorlage an den Gemeinderat der Stadt Karlsruhe zu.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch: Städtischen Haushalt <input type="checkbox"/> Investitionspauschale <input type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## 1. Allgemeines zum Planinhalt

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Neureut und weist mit Ausnahme des Friedhofs bereits jetzt auf allen Grundstücken eine Bebauung auf. Diese befindet sich entlang der Straßen, während die Innenbereiche sowohl rückwärtige Bebauung als auch gärtnerische Nutzung aufweisen. Die Grundstücksgrößen und die Bebauung unterscheiden sich insofern, als in weiten Teilen des Plangebietes ca. 40 m tiefe Grundstücke mit einer einseitigen Grenzbebauung - sowohl in First- als auch in Traufstellung - unmittelbar an der Gehweghinterkante überwiegen, während an der Pfarrer-Gräbener-Straße Doppelhäuser auf bis zu 60 m tiefen Grundstücken durch einen 2 m tiefen Vorgarten vom Gehweg abgesetzt sind.

Die im großen Umfang noch ländlich geprägten Bebauungsstrukturen mit verhältnismäßig kleinen Wohngebäuden und einer Vielzahl von Scheunen und Nebengebäuden ist einem zunehmenden Wandel unterworfen, da die Eigentümer den Umbau und die Erweiterung der vorhandenen Gebäude wünschen, um in erster Linie zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Bislang gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut-Nord“ vom 23.03.1950, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Straßenfluchten festlegt, im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Durch die sehr differenzierte vorhandene Bebauung ist es schwierig, auf dieser Grundlage eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ziel der Planung soll es deshalb sein, einerseits den Eigentümern Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Gebäude anzubieten, teilweise auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, andererseits aber möglichst große zusammenhängende Gartenbereiche innerhalb der Bebauung zu erhalten und damit zugleich die fortschreitende Bodenversiegelung zu begrenzen.

Des Weiteren soll der Nordfriedhof, der im mittleren Bereich des Plangebietes liegt und dessen Belegungszeit Ende 2014 endet, zukünftig als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

Die Planung sieht nun unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes vor, innerhalb des Gebietes verschiedene Bauweisen mit unterschiedlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten festzusetzen. Entlang des südwestlichen Teils der Alten Friedrichstraße wird als abweichende Bauweise die einseitige Grenzbebauung mit einer maximalen Bautiefe von 20 m festgesetzt, während in den übrigen Baubereichen die offene Bauweise mit unterschiedlichen Maßgaben gelten soll. Entlang der Vogt-, Teutschneureuter und der Mitteltorstraße beträgt dabei die maximale Bautiefe ebenfalls 20 m bei einer Längenbeschränkung der Hausformen auf max. 25 m und entlang des nordöstlichen Teils der Alten Friedrichstraße sowie der Pfarrer-Graebener-Straße sind zwei Baubereiche á 12 m Bautiefe vorgesehen. Es entstehen so städtebaulich geordnet sowohl bauliche Erweiterungsmöglichkeiten als auch zusammenhängende Gartenbereiche im rückwärtigen Bereich der Grundstücke.

Mit diesem Planentwurf sollen auch die dargelegten planerischen Ziele über Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen geregelt werden. Diese beziehen sich vor allem auf die Fassadengliederung mit Sockelzone, Dach und Werbeanlagen. Die Festsetzungen zur Gestaltung dienen dem Schutz und der Sicherung des in der Alten Friedrichstraße noch vorhandenen ehemaligen Gesamtcharakters des Ortes Neureut

mit giebelständigen Häusern wie auch der Verlängerung der vorhandenen Vordergebäude in den rückwärtigen Bereich und einer angleichenden Gestaltung neuer baulicher Anlagen.

## **2. Zum Verfahren und der Beteiligung am bisherigen Planungsprozess**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Das Planverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Stadtzeitung am 23.03.2011 in einer Veranstaltung im Sitzungssaal des Rathauses Neureut über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Parallel hierzu wurde auch eine erste Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Anregungen hieraus konnten, soweit sie für die Planung relevant waren, auch Berücksichtigung finden (s. Anlage1).

Die Eigentümer eines von der Planung betroffenen Grundstückes im nordöstlichen Teil der Alten Friedrichstraße sprechen sich gegen die Planung aus, da diese zu Nachverdichtungen führen und die Grundstücke hierdurch ihren besonderen Reiz verlieren würden. Dieser Einwand lässt jedoch außer Acht, dass die derzeitige planungsrechtliche Grundlage keine Gewähr dafür bietet, dass unerwünschte Nachverdichtungen auf den Nachbargrundstücken verhindert werden können, da die Beurteilung der Zulässigkeit einer Bebauung im wesentlichen nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. Mit der nun geplanten Ausweisung von Baubereichen wird hingegen eine geordnete und verträgliche Bebauung in den hinteren Grundstücksbereichen zugelassen, gleichzeitig aber auch die Gartenbereiche vor Bebauung geschützt. Auch Nebenanlagen sollen künftig nur noch innerhalb der Baubereiche zulässig sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird somit die ohnehin schon mögliche bauliche Nachverdichtung in einem geordneten städtebaulichen Rahmen gehalten.

Des Weiteren wenden sich die Grundstückseigentümer gegen die Planung, weil hierdurch neue und unmittelbare Einblickmöglichkeiten in die Gärten geschaffen würden und Lärmbeeinträchtigungen durch den Bau der Gebäude zu erwarten seien. Auch hierfür gilt aber, dass ein Festhalten an der bestehenden planungsrechtlichen Situation eine Nachverdichtung oder rückwärtige Bebauung nicht ausschließen würde, mithin also diese Beeinträchtigungen ebenfalls hingenommen werden müssten. Um den Einwänden gerecht zu werden, müssten die eingangs genannten Planungsziele aufgegeben und die Baubereiche auf die Grundstücksbereiche entlang der Straßen begrenzt werden. Dies ist städtebaulich jedoch nicht gewünscht. Im übrigen gilt es festzuhalten, dass an manchen Stellen bereits vorhandene Gebäude im rückwärtigen Bereich sogar höher sind als das Maß, das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden soll. Für die rückwärtige Bebauung ist nämlich eine Wandhöhe von maximal 3,5 bis 4,5 m vorgesehen, die damit auch deutlich niedriger ist als die Bebauung am Straßenrand. Zwar rückt die hintere bebaubare Fläche gerade im nördlichen Teil des Plangebietes stärker von der Straßenrandbebauung ab als der Bestand, der Bebauungsplan sichert aber eine städtebaulich gewünschte Zäsur zwischen der vorderen und hinteren Bebauung und auch die Gartenflächen im hintersten Teil der Grundstücke. Mit dem Bebauungsplan werden im Hinblick auf die geschilderten Einwände somit keine wesentlich anderen Verhältnisse oder erhebliche nachteilige Wirkungen geschaffen.

Im Übrigen ist noch anzumerken, dass mit der Planung kein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft stattfindet, da im Plangebiet bereits bislang eine Bebauung nach den Maßstäben des § 34 BauGB zulässig war, so dass eine stärkere Versiegelung nicht zu erwarten ist. Weitere Umweltbelange sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Die betroffene Öffentlichkeit soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB informiert werden und Gelegenheit erhalten, zur Planung Stellung zu nehmen. Hierzu wird dem Gemeinderat empfohlen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

---

Beschluss:

### **Antrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Baublock Mittelort-, Alte Friedrich-, Teutschneureuter und Pfarrer-Gräbener-Straße“, Karlsruhe-Neureut, wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13a in Verbindung mit §§ 13, 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22.02.2011 in der Fassung vom 25.10.2011 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplan aufnehmen oder zu diesem ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.