

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	28. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5", Karlsruhe-Neureut: Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	18.10.2011	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input 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 4)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:			
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 27.09.2011		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Anmerkungen zum Satzungsbeschluss

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

Bei dem ca. 4,6 ha großen Plangebiet handelt es sich wie auch schon bei dem vom Gemeinderat am 16.11.2010 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan für das „Cluster 2“ um eine Teilfläche des vom Gemeinderat im Jahre 2006 beschlossenen Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord“. Dieser dem Gesamtgebiet zugrunde liegende Bebauungsplan, der ein großes Konversionsgebiet umfasst, enthält für diese Teilfläche, die als Cluster 4 und 5 bezeichnet wird, bislang nur ein Mindestmaß an Festsetzungen. So wurde neben der Festlegung des Gebietscharakters (allgemeines Wohngebiet) und der Grundflächenzahl lediglich ein großer Baubereich über das ganze Cluster gelegt und zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzäsuren sowie eine zentrale Grünfläche festgesetzt. Städtebaulich sich hierauf zu beschränken, wurde damals für vertretbar erachtet, weil das Grundstück komplett im Eigentum der Konversionsgesellschaft Karlsruhe GmbH (KGK) ist und hier die Möglichkeit für „experimentellen Wohnungsbau“ geschaffen werden sollte.

Im Herbst 2009 lobte die KGK im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes hierzu eine Mehrfachbeauftragung für die Cluster 4 und 5 aus, nach deren Siegerentwurf die Bebauung nun realisiert werden soll. Nach der Fertigstellung sollen die Gebäude mit den entsprechenden Einzelgrundstücken an Private verkauft werden. Ausschließlich privatrechtliche Regelungen zwischen städtischen Gesellschaften und privaten Käufern haben sich aber als ein unzureichendes Instrument zur Einhaltung städtebaulicher Leitlinien erwiesen und können einen städtebaulich gewünschten Rahmen gerade auch gegenüber Rechtsnachfolgern nicht dauerhaft sichern. Es erscheint deshalb geboten, dies öffentlich-rechtlich, d. h. planungsrechtlich abzusichern und das aus der Mehrfachbeauftragung Entwickelte durch entsprechende Festsetzungen in einem städtebaulich geordneten Rahmen zu erhalten. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll dabei beibehalten werden.

Die Größe und Lage des Plangebietes im Innenbereich ermöglicht die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB unter erleichterten Voraussetzungen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Ziele und Zwecke dieser Planung bereits aufgrund einer im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 12.03.2010 erfolgten Bekanntmachung informieren und dazu im Zeitraum vom 15.03. bis 29.03.2010 die Unterlagen zur Planung einsehen. Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes jedoch nicht vorgetragen.

Mit den im Rahmen der ersten Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen konnte sich der Gemeinderat auf der Grundlage der Erörterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 624 für den Auslegungsbeschluss am 25.01.2011 befassen. Diese Anregungen hatten auch, soweit sie für sinnvoll und rechtlich geboten angesehen wurden, bereits vor dem Auslegungsbeschluss im Planentwurf Berücksichtigung gefunden. Dies betraf Anregungen zur Anlage der Verkehrsflächen, was zu einer anderen Ausgestaltung der Mischverkehrsflächen führte, und auch die Lärmsituation im Plangebiet, welcher durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen in ausreichendem Maße Rechnung getragen wurde. Im Weiteren wird auf die o. g. Verwaltungsvorlage zum Auslegungsbeschluss verwiesen.

Abschließend ist noch anzumerken, dass sich die Versiegelung im Plangebiet durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen und die differenziertere Festsetzung einer Grundflächenzahl gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht erhöhen wird. Somit kommt es durch die Planung zu keinen weitergehenden Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Erstellung eines ansonsten nach § 2 a BauGB vorgeschriebenen Umweltberichtes sowie eine Umweltprüfung entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB. Gleichwohl waren bezüglich der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote neue Erkenntnisse über besonders geschützte Arten im Gebiet bei dessen erneuter Überplanung angemessen zu berücksichtigen. Den vorliegenden Hinweisen auf geschützte europäische Vogelarten sowie Vorkommen der Zauneidechse wurde dadurch Rechnung getragen, dass - soweit in der Umgebung nicht bereits in ausreichendem Maße Ausweichquartiere vorhanden sind (Zauneidechse) - diese in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde durch begleitende Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten bereits rechtzeitig vor der Brutperiode 2011 in der Umgebung geschaffen wurden. Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote werden deshalb wegen der Realisierung dieser vorgezogenen Maßnahmen nicht verwirklicht. Ergänzend bleiben auch differenziertere Regelungen in den Baugenehmigungen noch weiterhin möglich.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.01.2011 in der Zeit vom 28.02. bis 28.03.2011 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nochmals beteiligt. Dabei beschränken sich die nun von den Bürgern vorgetragenen Anregungen auf den Grundstückszuschnitt sowie Fragen des energieeffizienten Bauens und der Zulässigkeit von Carports. So wird vorgeschlagen, die Baugrundstücke zumindest teilweise auch größer und breiter auszubilden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen durchaus einen solchen Grundstückszuschnitt, so dass es der KGK als alleiniger Grundstückseigentümerin unbenommen bleibt, auf eine diesbezügliche Nachfrage zu reagieren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen ferner der Realisierung von Carports und Garagen im überbaubaren Grundstücksbereich nicht entgegen. Die Garagen sind auch außerhalb der Häuser zulässig und müssen nicht in die Wohngebäude integriert werden. Insofern lässt der Bebauungsplan auch Spielraum für energieeffiziente Bauweisen, denn innerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können die KGK als Grundstückseigentümerin wie auch die Bauherren entsprechende Lösungen entwickeln.

Die weiteren von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen waren bereits in dem zur Auslegung gelangten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Neue Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

III. Abschluss des Verfahrens

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die in den Stellungnahmen für und gegen die Planung vorgebrachten Beiträge zu prüfen, d. h., dem Gemeinderat obliegt die Entscheidung, ob sie ganz oder teilweise berücksichtigt werden können oder nicht. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Unter Berücksichtigung dieser vom Abwägungsgebot gezogenen Grenzen bewegen sich die vorgesehenen Regelungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem Spektrum, in dem sich der Gemeinderat bei Ausübung seines Planungsermessens bewegen kann, ohne dabei bestimmte Belange außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und damit gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßend zurückzusetzen.

Dem Gemeinderat kann nach all dem empfohlen werden, den nachstehenden Satzungsbeschluss zu fassen. Die schriftlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, die Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Regelungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:**Antrag an den Gemeinderat**

1. Der Gemeinderat beschließt, die zum Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“ vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 06.07.2010 in der Fassung vom 19.04.2011 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung:**Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“, Karlsruhe-Neureut.**

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) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der jeweils derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan „Nördlich des Blankenlocher Weges - Kirchfeld Nord, Änderung Cluster 4 und 5“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie dem Textteil jeweils vom 06.07.2010 in der Fassung vom 19.04.2011. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB 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).

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -

7. Oktober 2011