

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	6. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße", Karlsruhe-Weststadt/Mühlburg: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	06.10.2005	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Planungsausschuss	23.10.2007		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Zustimmung zum Plankonzept
Gemeinderat	15.12.2009	15	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit öffentlicher Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

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. Vorbemerkung

I. Anlass der Planung und Allgemeines zum Planungsinhalt

Der zum Auslegungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf verfolgt das Ziel, mit einem Mindestmaß an Festsetzungen einen verlässlichen und insoweit deutlicher abgrenzenden Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung zu schaffen.

Verlässlich insoweit, als

- sichergestellt werden soll, dass mit Neu- und Erweiterungsbauten tendenziell keine vom bisherigen Bestand in seinen typischen Merkmalen schrittweise abkehrende und als solche unerwünschte Entwicklung eingeleitet wird;
- für die Grundstückseigentümer mit konkretisierenden Festsetzungen leichter als bisher überschaubar bleibt, was zulässigerweise baulich noch realisiert oder im Falle eines Gebäudeabrisses neu geschaffen werden kann.

Bisher gilt als Maßstab für die Gebäudeentwicklung in ihrer Tiefen-, Breiten- und Höhenentwicklung hauptsächlich das Einfügeeerfordernis in die Eigenart der vorhandenen Bebauung im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB. Das ruft jedoch im Einzelfall stets dann Schwierigkeiten in der tatsächlichen Abgrenzung des Zulässigen hervor, wenn im jeweils näheren Umfeld kein hinreichend klares Bild abzulesen ist, an dem sich neue Bauvorhaben zu orientieren haben.

Das mögliche Bauvolumen der jeweiligen Gebäude wird danach begrenzt mit Festsetzungen

- zur Bautiefe, die mit den Gebäuden der Hauptnutzung, ausgehend von der jeweils festgesetzten vorderen Baulinie, nicht überschritten werden darf und
- zur Höhenentwicklung der Gebäude mit den bei den Gebäudeaußenwänden einzuhaltenden Wandhöhen sowie den Dachformen und sich aus den zulässigen Dachneigungen ergebenden Gesamthöhen.

Im Falle des ersten Spiegelstrichs handelt es sich um eine planungsrechtliche Vorschrift auf der Grundlage des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BaunVO), beim zweiten Spiegelstrich um gestalterische, das Straßenbild im Wesentlichen mitbestimmende örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage der Landesbauordnung (LBO).

Festgehalten wird hierbei in weiten Bereichen des Plangebietes am grundsätzlich offenen Charakter der vorhandenen Bebauung, die mit Ausnahme der geschlossenen Bebauung am Haydnplatz vorherrscht. Anders als bei der in § 22 Abs. 2 BaunVO definierten offenen Bauweise, die Längen der Gebäude entlang der vorderen Baulinie bis zu 50 m auch über die seitlichen Grundstücksgrenzen hinweg zulässt, soll es in den erfassten Bereichen jedoch zu keinen derart langen Gebäudeentwicklungen kommen können. Deshalb wird die Gesamt-

länge der Gebäude in bestimmten Bereichen auf Maße von 25 m bzw. 13 m beschränkt. Sie stellt sich damit in ihrer konkreten Definition als eine im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO zulässige „abweichende Bauweise“ dar.

Von diesem begrenzenden Prinzip der Längenbegrenzung wird lediglich bei der Bebauung im Bereich 3 entlang der Stösserstraße/Moltkestraße bis zur Einmündung der Felix-Mottl-Straße abgewichen. Dort soll es zwar auch - wie in der offenen Bauweise - möglich sein, Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten; mit Rücksicht auf den teilweise mehr geschlossenen Charakter der vorhandenen Bebauung jedoch ohne Einschränkungen in der Längenentwicklung. Auch das stellt im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise dar.

Das Erscheinungsbild der Gebäude wird unter Einhaltung der bereits erwähnten Wandhöhen und Dachformen mit ihren Neigungen zudem noch durch die Anzahl möglicher Vollgeschosse geprägt sein, die der Bebauungsplan festgesetzt. Es soll bei alledem auch der Siedlungscharakter mit einer mehr kleinteilig geprägten Wohnbaustruktur erhalten bleiben. Dazu sieht der Bebauungsplan vor, je nach Bereich in den Gebäuden eine bestimmte Anzahl von Wohnungen (drei oder vier je Gebäude) nicht zu überschreiten.

Wegen der sonstigen Einzelheiten darf auf die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan insgesamt verwiesen werden.

Im Übrigen wurde davon abgesehen, bei diesem Bebauungsplan auch noch das Maß der zulässigen baulichen Nutzung festzulegen, mit dem üblicherweise geregelt wird, im welchem flächenbezogenen Größenverhältnis zur Baugrundstücksfläche bauliche Anlagen errichtet und damit Flächen versiegelt werden können. Das hat sich bei der Unterschiedlichkeit der Grundstücksgrößen und -zuschnitte in diesem besiedelten Gebiet nicht angeboten. Der Stadtplanung erscheinen derartige Festsetzungen auch entbehrlich, nachdem das Volumen der möglichen Bauten im Wesentlichen bereits mit den sonstigen, oben beschriebenen Festlegungen eine ausreichende Begrenzung erfährt. Allerdings führt dies dazu, dass dieser Bebauungsplan in der Gesamtheit seiner Festsetzungen nicht den Umfang regelt, den § 30 Abs. 1 BauGB voraussetzt, um allein Grundlage für die Feststellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens zu sein. Auf die rechtliche Verbindlichkeit eines solchen „einfachen Bebauungsplanes“, der nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden kann, hat dies aber keinen Einfluss. Es bedarf dann in Anwendung von § 34 BauGB nur noch der weitergehenden Feststellung im Einzelfall, dass sich das jeweilige Vorhaben auch mit seinen sonstigen Merkmalen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt.

Der Bebauungsplan hat ferner nicht zum Inhalt, die zulässige Art der baulichen Nutzung zu regeln. Dazu genügt das Fortgelten des u. a. für das vorliegende Plangebiet existierenden Bebauungsplanes „Nutzungsartfestsetzung“, der im Jahre 1985 in Anpassung an die frühere Bauordnung der Stadt Karlsruhe von 1958 aufgestellt wurde.

2. Zum Verfahren

Dem bisherigen Verfahren liegt der Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses vom 06.10.2005 zugrunde. Dazu im Einzelnen:

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Aufstellung des Plans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Form einer Bürgeranhörung am 05.12.2007 in der Aula der Draisschulen durchgeführt. Sie diente auch ganz allgemein dem Zweck, die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu informieren. In der Diskussion dazu bestand die Möglichkeit, sich mit Beiträgen an der Planung zu beteiligen. Es konnten hierbei zahlreiche Verständnisfragen erörtert werden.

Insgesamt fand die Planung mit den von ihr verfolgten Zielen bei den anwesenden Bürgern eine positive Resonanz, wenngleich es auch wenige kritische Stimmen dazu gegeben hatte. So z. B. zu den vorgeschriebenen Dachformen, wonach lediglich Walm- und Satteldächer zulässig sein werden. Es sei im Plangebiet eine Vielfalt von Dachformen vorhanden und so stelle sich eben die Frage, warum es dazu nun Einschränkungen auf bestimmte, nur wenige Dachformen gebe. Dem bleibt entgegenzuhalten, dass sich die Planung daran orientiert habe, was im Planbereich vorherrsche. Daran gilt es im Interesse eines homogenen Charakters, der das Straßenbild mit prägt, in der weiteren Entwicklung festzuhalten. Zudem stehen die Dachformen, wie unter Abschnitt 1 erwähnt, mittelbar in einem Zusammenhang mit der Höhenentwicklung der Gebäude. Aus solchen Gründen gilt es z. B. Tonnendächer zu vermeiden, die sich auch bei rechnerischer Einhaltung der zulässigen Geschosshöhe von den Fronten der anderen Gebäude abheben. Ähnliches gilt bei Gebäuden mit Flachdächern, auf die ein auf die zulässige Geschosshöhe nicht anrechenbares Staffeldachgeschoss aufgesetzt würde.

Zu der Planung gehört wurden außerdem noch die Bürgervereine sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange, die in ihrer Zuständigkeit von der Planung berührt sein könnten. In Anbetracht dessen, dass der Bebauungsplan jedenfalls keine weitergehenden Baumöglichkeiten eröffnet, als dies bisher nach § 34 BauGB der Fall war, sind von diesen Stellen keine Beiträge bzw. Stellungnahmen eingegangen, die in Bezug auf den Planinhalt einer näheren Darlegung und Erörterung bedürften.

Bekannt ist die nicht unerhebliche Verkehrslärmbelastung der Wohngebäude im Bereich der Blücherstraße und entlang der Moltkestraße. Auf diese Situation hat die Immissionsschutzbehörde bei ihrer Beteiligung hingewiesen. Ein Grund, deswegen die Neuerichtung oder bauliche Erweiterung von Wohngebäuden zu unterbinden, wird jedoch nicht gesehen. Im Interesse der künftigen Bewohner erscheint es jedoch geboten, bei den Gebäuden einen ausreichenden baulichen Schallschutz sicherzustellen. Darauf reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung passiven Schallschutzes in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen. Soweit Altgebäude darüber noch nicht in ausreichendem Umfang verfügen, wäre es sicher wünschenswert, wenn Nachbesserungen vorgenommen würden. Ob dies allerdings in allen Fällen ohne weiteres zumutbar sein würde, lässt sich im Vorhinein nicht pauschal beantworten, weshalb Altgebäude von dieser Festsetzung nicht erfasst werden.

Die Industrie- und Handelskammer Karlsruhe geht in ihrer Stellungnahme davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum in bevorzugten Wohngebieten dieses Plangebietes künftig zunehmen wird. Sie regt an, im Bereich 1 des Bebauungsplanes eine maßvolle Verdichtung des Gebietes anzustreben. Auch hätten sich Teile des Bebauungsplangebietes in den letzten Jahren zu einem attraktiven Standort für Dienstleistungsgewerbe entwickelt. Vornehmlich gelte dies für die Mozart-, Beethoven-, Maximilian- und Weberstraße. Deren Attraktivität werde bei der Nähe zur Innenstadt, zu den Städt. Kliniken und zur Fachhochschule zukünftig noch weiter steigen. Deshalb schlägt die IHK vor, wie schon im Flächennutzungsplan angedacht, eine gemischte bauliche Nutzung auszuweisen, wie z. B. mit der Festsetzung eines „besonderen Wohngebietes“ in Sinne der Baunutzungsverordnung. Dazu gilt es anzumerken:

Eine bauliche Verdichtung anzustreben, widerspräche gerade den hier mit der Planung verfolgten Zielen. Dem vermag die Stadtplanung nicht das Wort zu reden. Andere Gebietsarttypen könnten latent den Druck erhöhen, den bisherigen Charakter der Bebauung zu verändern. Zudem bedürfte es dazu sorgfältiger bzw. kleinteiliger Analysen des Nutzungsgefüges, was den Ansatz des jetzigen Bebauungsplanes sprengen würde. Sofern sich dafür in Teilbereichen ein nachhaltiger Bedarf ergeben sollte, wäre dem mit einer im Einzelfall vertieften Betrachtung der vorhandenen Bebauung und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nachzugehen. Das bietet sich bei der Größe des jetzigen Plangebietes nicht an.

3. Schlussbemerkung

Nach dem Stand des Verfahrens kann das Bebauungsplanverfahren nunmehr mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fortgesetzt werden. Hierzu wird dem Gemeinderat vorgeschlagen, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Moltkestraße, Stabelstraße, Nördliche Hildapromenade, Seldeneckstraße, Felix-Mottl-Straße, Nibelungenstraße, Isoldestraße und Stösserstraße“ wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 13 Abs. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.

2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 27.02.2009 in der Fassung vom 09.11.2009 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -
4. Dezember 2009