

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>13. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
<b>Bebauungsplan "Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter und Friedhofstraße", Karlsruhe-Neureut: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	06.05.1987	?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsabschluss
Gemeinderat	15.12.2009	14	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	27.07.2010	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Satzungsbeschluss

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seiten 4 und 5).

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 29.06.2010		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

## **Anmerkungen zum Satzungsbeschluss:**

### **I. Allgemeines zur Planung und wesentlicher Planinhalt**

Die Planung gründet sich auf Planungsabsichten, die bereits aus dem Jahre 1987 stammen. Ein damals gefasster Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Alt-Neureut - rückwärtige Bebauung“ im Stadtteil Neureut, dessen Geltungsbereich weite Teile des alten Ortsteils von Neureut umfasste, hatte bereits damals das Ziel, eine geordnete bauliche Entwicklung zu erreichen und insbesondere die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Bebauung frei zu halten.

Dieses Ziel greift der vorliegende Planentwurf für den Bereich der Kirchfeldstraße wieder auf, denn die Kirchfeldstraße gehört zu den wenigen Straßenabschnitten in Alt-Neureut, deren ursprüngliche Bebauung, die in der Vergangenheit den gesamten Charakter des Ortes bestimmte, erhalten blieb. Ziel des Bebauungsplanes und auch der örtlichen Bauvorschriften ist es mithin, das hier noch weitgehend homogene Straßenbild der Kirchfeldstraße zu bewahren und gleichzeitig eine geordnete Nachverdichtung der Bebauung bei Freihaltung der hinteren Grundstücksbereiche (Gartenzone) zu ermöglichen. Bislang nämlich gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 482 „Neureut Nord“ vom 23.03.1950, ein einfacher Bebauungsplan, der lediglich die Straßenfluchten festlegt, im Übrigen aber richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Nahezu alle Grundstücke im Plangebiet sind mit giebelständigen eingeschossigen Gebäuden mit steilem Satteldach bebaut, was den Charakter des Gebietes prägt. Der vordere Teil des Gebäudes dient der Wohnnutzung, der rückwärtige diente ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung und wurde teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt. An diese bestehende Wohnnutzung anknüpfend soll das Gebiet als allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgewiesen werden. Die vorhandene Höhenentwicklung der Gebäude soll festgeschrieben und eine bauliche Tiefenentwicklung bis zu 26 m zugelassen werden. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgröße und der maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festgeschrieben, um die Ausnutzung der Grundstücke auf ein dem Gebietscharakter verträgliches Maß zu begrenzen und einer baulichen Massierung vorzubeugen. Die Festsetzung einseitiger Grenzbebauung einer maximalen Hausbreite sowie gestalterische Vorgaben zu den Dächern und den Fassaden sollen ebenfalls den Gebietscharakter erhalten.

Zur Sicherung der Grünflächen in den hinteren Grundstücksbereichen, für die der Planentwurf „Gartenzone“ vorsieht, sollen Nebenanlagen dort nicht mehr, sondern nur noch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die im hinteren Bereich der Grundstücke stehenden Schuppen, Scheunen und andere Nebengebäude sollen lediglich Bestandsschutz genießen.

### **II. Zum Verfahren:**

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Planentwurf vom 16.02.2009 bis 02.03.2009 öffentlich ausgelegt. Anregungen wurden innerhalb dieses Zeitraumes jedoch nicht vorgetragen. Außerdem wurde parallel hierzu auch eine erste Behör-

denbeteiligung durchgeführt. Die Anregungen hieraus konnten, soweit sie für die Planung relevant waren, Berücksichtigung finden.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Grenze von 20 000 m<sup>2</sup> nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Das Bebauungsplanverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a durchgeführt werden.

Ein ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt, da im Plangebiet bereits bislang eine Bebauung nach den Maßstäben des § 34 BauGB zulässig war, so dass eine stärkere Versiegelung gerade im Hinblick auf die von der Bebauung freizuhaltende Gartenzone nicht zu erwarten ist. Weitere Umweltbelange sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen. Verfahrenserleichternd ist in einem Verfahren nach § 13 a auch ein Umweltbericht nicht erforderlich.

### **III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei Planauslegung eingegangenen Anregungen**

In seiner Sitzung am 15.12.2009 hatte der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf gefasst. Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 05.02.2010 wurde der Planentwurf in der Zeit vom 15.02. bis 15.03.2010 öffentlich ausgelegt, und auch die Träger öffentlicher Belange hatten nochmals Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Die Eigentümer des Grundstücks Kirchfeldstraße 126 haben in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten zu prüfen, ob der Bebauungsplan nicht dahingehend geändert werden könne, dass beim Grundstück Kirchfeldstr. 126 entgegen den derzeitigen Festsetzungen, die für alle Grundstücke eine Bebauung an der Südwestgrenze vorsehen, an die Nordostgrundstücksgrenze gebaut werden darf, da ihr bereits vorhandenes Wohngebäude sich auch als einziges im Plangebiet an der Nordostseite des Grundstücks befindet.

Die einseitige Grenzbebauung im Plangebiet stellt ein besonderes Merkmal des Gebietscharakters von Alt-Neureut dar. Die bauliche Struktur in diesem Bereich weist mit Ausnahme dieses Grundstücks im vorderen Grundstücksbereich eine Bebauung an der südwestlichen Grundstücksgrenze auf. Aus Sicht der Stadtplanung ist an diesem Prinzip auch bei dem erwähnten Grundstück festzuhalten. Im Falle einer neuen Bebauung werden dadurch dem Einwender keine erheblichen Nachteile in der Grundstücksausnutzung zugemutet. Soweit lediglich das bestehende Wohngebäude erweitert werden soll, wäre dies auf dem Wege einer Befreiung möglich, soweit sich an der Nachbargrenze auch ein Gebäude in gleicher Gebäudetiefe befindet.

Im Übrigen sind keine weiteren Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden zur Planung eingegangen.

### **IV. 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 dieses vom Abwägungsgebot

gezogenen Konsequenzen 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. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die begrenzenden Festsetzungen im Bebauungsplan, die die Ausnutzbarkeit der Grundstücke und die Gestaltung der Gebäude regeln, um damit den Charakter des Gebietes zu wahren.

Dem Gemeinderat wird nach allem empfohlen, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und 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:

#### I. Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt: Die zum Bebauungsplan „Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter und Friedhofstraße“ vorgetragene Anregung bleibt nach Maßgabe des Planentwurfes vom 15.01.2009 in der Fassung vom 15.10.2009 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 „Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter und Friedhofstraße“, 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 „Kirchfeldstraße, Abschnitt zwischen Teutschneureuter und Friedhofstraße“, Karlsruhe-Neureut, 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 i. V. m § 74 Abs. 7 LBO, die als selbständi-

ge Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 15.01.2009 in der Fassung vom 15.10.2009. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 15.10.2009 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 - Sitzungsdienste -

16. Juli 2010