

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	36. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Baublock Mitteltor-, Alte Friedrich-, Teuschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße", Karlsruhe-Neureut: Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.06.2012	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan zum Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 4)

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" 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)		
1.030.000 Euro					
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung					
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			Kontenart:		
Ergänzende Erläuterungen: Kosten für Umwandlung von 10.200 m ² Friedhofsfläche in Grünfläche/Parkanlage					
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 22.05.2012		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

I. Allgemeines zum Planinhalt und zum Verfahren

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-Graebener-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-, der Teutschneureuter und der Mittelortstraße 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.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unterhalb der Grenze von 20.000 m²

nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. Das Planverfahren kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a 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.

Die bereits in diesem Verfahrensstadium von den betroffenen Anwohnern vorgetragenen Anregungen und Einwände betrafen die Nachverdichtung und rückwärtige Bebauung sowie die damit befürchteten Nachteile durch neu geschaffene Einblickmöglichkeiten in den Gärten. Hier führt der vorliegende Bebauungsplanentwurf jedoch gegenüber der derzeitigen Zulässigkeitschwelle nach § 34 BauGB zu keinen wesentlich anderen Verhältnissen oder nachteiligen Wirkungen. Auf die Erläuterungen der Verwaltungsvorlage Nr. 925 für den Auslegungsbeschluss am 13.12.2011 wird verwiesen. Diese Einwände wurden im Übrigen, wie sich auch aus der nachfolgenden Ziffer II. der Vorlage ergibt, im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB nicht nochmals vorgetragen.

Abschließend 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.

II. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des vom Gemeinderat am 13.12.2011 gefassten Auslegungsbeschlusses in der Zeit vom 06.02.2012 bis 05.03.2012 öffentlich ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit, sich nochmals zur Planung zu äußern. Anregungen und Einwände, über deren Berücksichtigung im Rahmen des zu fassenden Satzungsbeschlusses zu entscheiden wäre, sind dabei von keiner Seite eingegangen.

III. Abschluss des Verfahrens

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses 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 der 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, bei seiner Entscheidung den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 22.02.2011 in der Fassung vom 25.10.2011 als Satzung zu beschließen. 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:

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Baublock Mitteltor-, Alte Friedrich-, Teutschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße“, 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) 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 „Baublock Mitteltor-, Alte Friedrich-, Teutschneureuter und Pfarrer-Graebener-Straße“ 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 22.02.2011 in der Fassung vom 25.10.2011. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 25.10.2011 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 -
14. Juni 2012