

Anlage zum Satzungsbeschluss - Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe-Durlach

Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung für die Abwägung relevanten Stellungnahmen

Stellungnahme aus öffentlicher Auslegung	Stellungnahme der Stadtplanung
Anlieger, Im Rennich , 76227 Karlsruhe, 17.09.2010	
<p>Der Anwohner bittet darum, in den planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 5 "Nebenanlagen" den 2. Absatz wie folgt zu ergänzen: „Ausgenommen hiervon sind Kinderspieleinrichtungen ... und Schwimmbäder, die nicht über das Geländeniveau hinausragen.“ Da das ins Gelände eingepasste Schwimmbad nicht anders in Erscheinung trete als eine Terrasse oder eine nicht überdachte Pergola, müsste ein Schwimmbad in gleicher Weise auch außerhalb der Baubereiche möglich sein. Das Gleiche gilt für die Vorgartenzone gem. § 3.1 der örtlichen Bauvorschriften. Gerade dies würde dazu beitragen, dem Ziel des Bebauungsplans, „den attraktiven ursprünglichen Charakter des hanglagigen Villengebiets zu erhalten“, zu dienen, da dies dazu beitragen würde, die Villenstruktur auch künftig zu erhalten. Zu einer villenartigen Bebauung gehöre u. a. auch, dass Schwimmbäder möglich seien.</p>	<p>Aufgrund der Nutzungsintensität und auch der Ausmaße einer solchen Nutzung ist ein Schwimmbad nicht mit einer Terrassennutzung vergleichbar, selbst wenn dieses ins Gelände eingepasst ist. Es würde damit eine nicht unerhebliche Fläche des Vorgartens in Anspruch nehmen und damit dem städtebaulichen Ziel eines Vorgartens als vegetativ geprägte, von baulichen Anlagen im Wesentlichen freizuhalten Zone zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Bebauung entgegenstehen.</p> <p>Um den städtebaulichen Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten, wird gerade auch über die Vorgartenbereiche hinaus Wert auf den Erhalt von großflächigen zusammenhängenden Grün- und Gartenbereichen auf den Grundstücken gelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deshalb so festgesetzt, dass sie einerseits diese Freiräume sichern, andererseits aber auch ausreichend Fläche für die Hauptnutzung inkl. Nebenanlagen, wie z. B. Schwimmbadnutzung bieten.</p> <p>Während ein Schwimmbecken mit seiner ausgedehnten Wasserfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche den oben genannten grünordnerischen Zielsetzungen widerspricht, ist eine gestalterische Einbindung von Terrassen als ebenerdige Erweiterung des Hauptgebäudes in Vorgarten- und Gartenbereichen eher möglich. Anders als in der Stellungnahme ausgeführt, kann die Schwimmbadnutzung in den Garten- und Freiflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch nicht als ein prägendes städtebauliches Element für</p>

	die vorhandene und zu sichernde Villenstruktur des Gebiets angesehen werden. Die Schwimmbadnutzung ist somit zwar generell zulässig, soll aber weiterhin auf die Baubereiche beschränkt bleiben.
Anlieger, Geigersbergstraße, 76227 Karlsruhe	
Der neu aufgestellte Bebauungsplan basiert auf keinem geltenden Bebauungsplan. Der zugrunde liegende Bebauungsplan Nr. 342 sei nichtig und existiere nicht. Dieser trage nicht die Unterschrift des damaligen Bürgermeisters Dr. Klotz. Außerdem fehle ein Verweis auf den Satzungsbeschluss. Am 30.09.1998 sei festgestellt worden, dass der Bebauungsplan nichtig sei. Dies u. a. aufgrund des Urteils des VGH Baden-Württemberg vom 10.04.1997. Die Genehmigung des Gebäudes Max-Beckmann-Straße 1 a sei nur möglich gewesen, da die Stadt Karlsruhe den Bebauungsplan als nichtig behandle. Anderenfalls hätte auf diesem Grundstück nicht gebaut werden dürfen. Nun könne die Stadt Karlsruhe nicht je nach Gegebenheit Bebauungspläne als nichtig oder als wirksam betrachten. In diesem Fall jedenfalls bestünde Nichtigkeit.	Die Überprüfung durch den Zentralen Juristischen Dienst ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 342, um dessen Änderung es hier geht, durchaus gültig ist.
Es wird dargelegt, der Bebauungsplan entspräche nicht seiner Zielsetzung. Durch den neuen Bebauungsplan solle die Baudichte auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Mit den konkreten Festsetzungen des neuen Bebauungsplans werde aber die Bebauungsmöglichkeit gerade ausgeweitet. Die bisherigen Baufenster werden überschritten. Dies bedeutet, dass z. B. auf dem Grundstück rechts der Einwender eine Bebauung als zwei optisch völlig getrennte Gebäude als straßenseitige und zusätzlich als zweite Reihe Bebauung mitten im Hanggebiet zulässig wären. Eine solche Bebauung existiert bisher im gesamten Teilgebiet nicht. Dies sei eine unzulässige Ausweitung der bisherigen Beschränkungen. Eine zweite Reihenbebauung wäre ein ganz erheblicher Eingriff in die bisherige Bebauung und in den Villencharakter des Grundstücks. Auch werde mit dem jetzigen Entwurf die	Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar. Da die zugrunde liegenden Bebauungspläne mit ihren jeweiligen Baufenstern weiterhin gültig bleiben, kann auch nach dem neuen Bebauungsplan nicht über die bisherigen Baufenster hinaus gebaut werden. Warum die Einschränkung auf 2 Wohn-

<p>Zahl von Wohneinheiten pro 500 m² Grundstücksfläche zugelassen. Dies würde eine ganz erhebliche und bislang in dem konkreten Gebietsteil überhaupt nicht vorhandene zusätzliche Bebauung bedeuten.</p>	<p>einheiten pro 500 m² eine zusätzliche Bebauung ermöglicht, ist ebenso nicht nachvollziehbar und ergibt logisch keinen Sinn.</p>
<p>Anliegerin, Ernst-Barlach-Straße, 76227 Karlsruhe</p>	
<p>Die Anliegerin ist mit den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht einverstanden. Am 21.09.1998 hat sie ihr Grundstück mit Garagengrundstück von der Stadt Karlsruhe erworben. Im Kaufvertrag enthalten ist eine Verpflichtung für den Käufer, ein Wohnhaus mit Garage/Stellplatz entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Strähler- und Rumpelweg“ sowie den schriftlichen Bedingungen und Hinweisen der rechtsverbindlichen Bauvoranfrage zu errichten. Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan werde die Bebaubarkeit ihres Grundstücks, abgesehen vom Bestandsschutz, rechtswidrig eingeschränkt. Die Stadt Karlsruhe habe sich durch den Kaufvertrag selbst gebunden und könne im Wege einer Bebauungsplanung diese Verpflichtung nicht einseitig einengen. Mit einer Beschränkung ihrer Rechte sei sie nicht einverstanden. Es handele sich hierbei um eine nicht zulässige Enteignung durch Bebauungsplan. Darüber hinaus fehle dem Bebauungsplan die Rechtsgrundlage. Die Ermächtigung für diese Bauplanung als Ergänzung des bisherigen Bebauungsplanes fehle.</p>	<p>Leider legt die Anliegerin nicht dar, inwiefern sie ihren Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nun nicht mehr nachkommen kann, abgesehen davon, dass sie diese bereits längst erfüllt hat. Die Argumentation kann deshalb nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Die Anliegerin verweist hier ebenfalls auf die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 342. Die Stadt Karlsruhe habe z. B. im Jahre 2001 bereits in Baubescheiden festgehalten, dass sie von dessen Ungültigkeit ausgeht. Zum Nachweis dessen ist dem Schreiben ein Bescheid zu Nachbareinwendungen aus dem Jahr 2000 beigelegt. Der neu aufgestellte Bebauungsplan als Weiterführung eines nichtigen Bebauungsplanes habe damit keine Rechtsgrundlage.</p>	<p>Die Überprüfung durch den Zentralen Juristischen Dienst ergab, dass der Bebauungsplan Nr. 342, um dessen Änderung es hier geht, durchaus gültig ist.</p>