

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	17.09.2014
	TOP:	2
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Unten am Grötzingener Weg", Karlsruhe-Durlach; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	17.09.2014		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Planungsausschuss	30.09.2014	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

Der Ortschaftsrat Durlach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan "Unten am Grötzingener Weg", Karlsruhe-Durlach aufzustellen.

Daneben beschließt der Ortschaftsrat Durlach, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Gleichzeitig beschließt der Ortschaftsrat Durlach, den Aufstellungsbeschluss vom 27. März 1980 für den Bebauungsplan "Reizerwiesen, Karlsruhe-Durlach" aufzuheben.

Des Weiteren beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung, beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe die Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beantragen und empfiehlt dem Gemeinderat, der Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

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 Folgeinsparungen)		
6,185 Mio. €	29 - 32,5 Mio. €	ca. 23 - 26 Mio. € Verkaufserlös = Aufwand für Sportpark			
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)		Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 17.09.2014		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I.

Die Sportvereine ASV Durlach, TC Durlach und DJK Durlach beabsichtigen, ihren Standort zum vorhandenen Sportzentrum der Turnerschaft Durlach in die „Untere Hub“ zu verlagern. Die frei werdenden Flächen nordöstlich des Durlacher Zentrums (ca. 13,63 ha) können nach einem Umzug der Vereine in die „Untere Hub“ für den Wohnungsbau genutzt werden.

Der Gemeinderat hat am 22. Juli 2014 die Verwaltung beauftragt, unverzüglich die für die Planung und Errichtung notwendigen weiteren Schritte für das Altgelände und den neuen Sport- und Freizeitpark einzuleiten und dem Gemeinderat zeitnah zu berichten.

Zur Umsetzung der Planung ist für beide Areale jeweils ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Ziel des Bebauungsplans für das Altgelände ist es, neuen Wohnraum in Durlach zu schaffen und dabei auch den Sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen.

Bereits im Jahr 1980 hat der Gemeinderat für die Errichtung der Gewerbeschule Durlach und zur Erweiterung des DJK-Geländes einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Reizerwiesen“ für das Gesamtgelände zwischen der Alten Weingartener Straße und der Liebensteinstraße im Südwesten, der Grötzinger Straße im Südosten, der Pfinz im Nordwesten und dem Knotenpunkt B3/B10 im Nordosten gefasst. Umgesetzt wurde davon im Jahr 1992 nur der Bebauungsplan Nr. 662 „Reizerwiesen“ als Sondergebiet für die Gewerbeschule. Für den größten Teil des Geländes besteht bisher kein Bebauungsplan. Für einen schmalen Streifen zwischen Sportgelände und Gewerbeschule gilt der Bebauungsplan Nr. 323 „Grötzinger Straße“ aus dem Jahr 1966. Dieser trifft jedoch nur Festsetzungen für die Bebauung entlang der B3 und nicht für die rückwärtigen Grundstücksbereiche. Zur Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wird dieser Bereich daher mit in den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Unten am Grötzinger Weg“ aufgenommen.

Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Reizerwiesen“ aus dem Jahr 1980 von ganz anderen Voraussetzungen ausgegangen ist und sich insbesondere die Nutzungsabsichten völlig geändert haben, soll dieser aufgehoben und durch den neuen Aufstellungsbeschluss ersetzt und in seinem Geltungsbereich entsprechend angepasst werden.

Im FNP ist die Bebauung entlang der Grötzinger Straße bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die zu verlagernden Sportflächen werden im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Für die geplante Nutzungsänderung in Wohnbaufläche muss deshalb der Flächennutzungsplan in diesem Bereich durch eine Einzeländerung geändert werden. Diese Änderung soll parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Für die Bebauung der Fläche westlich der Gewerbeschule, die im Regionalplan in einer Grünzäsur liegt, ist ein Raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein erforderlich - im Gegenzug ist die nördlich der Gewerbeschule bestehende Grünzäsur komplett zurückzubauen (Sportplatz, Tennisplatz und Vereinsheim). Dieser Vertrag ist Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplans und den Beschluss des Bebauungsplans. Erste Gespräche hierzu fanden auf Verwaltungsebene bereits statt. Der Raumordnerische Vertrag wird zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Eingriffe, die die geplante Bebauung in den Naturhaushalt des Gebiets verursacht, sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (§ 1 a BauGB / § 21 BNatSchG).

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich "Unten am Grötzingener Weg", Karlsruhe-Durlach einen Bebauungsplan aufzustellen und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Reizerwiesen, Karlsruhe-Durlach" vom 27. März 1980 aufzuheben.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben wird dem Planungsausschuss empfohlen, zu beschließen, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Des Weiteren wird der Planungsausschuss gebeten, die Verwaltung zu beauftragen, beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe die Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beantragen und dem Gemeinderat zu empfehlen, der Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan "Unten am Grötzingener Weg", Karlsruhe-Durlach aufzustellen.

Daneben beschließt der Ortschaftsrat Durlach, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Gleichzeitig beschließt der Ortschaftsrat Durlach, den Aufstellungsbeschluss vom 27. März 1980 für den Bebauungsplan "Reizerwiesen, Karlsruhe-Durlach" aufzuheben.

Des Weiteren beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung, beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe die Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu beantragen und empfiehlt dem Gemeinderat, der Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.