

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	23. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:

**Bebauungsplan "Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle",
Karlsruhe - Durlach:
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	14.04.2016	4	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	genehmigt
Gemeinderat	26.04.2016	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **"Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle", Karlsruhe – Durlach** aufzustellen.

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

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)		
10.000,00 € (Gutachten)	60 % ASP Durlach - Aue	40 %			
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: Kostenstelle: 1.610.51.10.09.202 Kontenart: 42000000 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 16.03.2016		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I.

Auf Antrag der Stadt Karlsruhe hat das Land Baden-Württemberg im April 2014 das Gebiet "Durlach-Aue" in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Daraufhin wurde das Gebiet vom Gemeinderat am 01.07.2014 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.07.2014 öffentlich bekannt gemacht. Im Oktober 2015 wurde die Maßnahme rückwirkend ab dem 01.01.2015 in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) umgeschichtet.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (August 2012/September 2013) wurden für das Sanierungsgebiet folgende Sanierungsziele definiert: Neben der Ausbildung eines Stadtteilmittelpunktes sind u.a. der Erhalt und die Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung, die energetische und gestalterische Erneuerung vorhandener Gebäude, die Verbesserung der Fußwegeverbindungen, die Etablierung neuer Mobilitätskonzepte, die Entsiegelung von privaten Hofflächen, die Erhaltung der privaten Grünbereiche, aber auch eine ortsverträgliche Nachverdichtung vorgesehen.

Aufgrund der sehr großen, langgestreckten Grundstücke, insbesondere östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle, sowie leer stehender bzw. mindergenutzter Gebäude – zumeist ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude – sind Nachverdichtungspotentiale vorhanden. Diese Potentiale wecken Begehrlichkeiten bei den Grundstückseigentümern und auch Investoren. Verschiedene Bauvoranfragen zeigen, dass die Vorstellungen über die Ausnutzung der Flächen hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten aus Sicht der Sanierung nicht mit einer ortsverträglichen Nachverdichtung im Einklang stehen.

Das sanierungsrechtliche Instrumentarium, wie z.B. das Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und die Genehmigungspflicht (§§ 144 + 145 BauGB), kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung, z. B. hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten und Kubatur, nicht abschließend regeln. Bauvorhaben, die sich aus Sicht der Sanierung nicht einfügen, könnten nach § 34 BauGB baurechtlich genehmigungsfähig sein.

Damit sich Ersatzbauten und ggf. eine bauliche Neuordnung sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Bewohnerdichte gut einfügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Dabei sollen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung.
- Standortprüfung einer Quartiersgarage zur Minderung des Parkdrucks in der Westmarkstraße.
- Herstellung einer Wegeverbindung auf dem städtischen Flurstück Nr. 55244 zur Verbesserung der Fuß-/ Radwegebeziehungen und zur Erschließung der angrenzenden Grünflächen (Sicherung Überfahrtsrecht).
- Sicherung der Grünflächen („Stegwiesen“) in Abwägung weiterer Innenentwicklungspotentiale im rückwärtigen Bereich der Westmarkstraße.

Es handelt sich hierbei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (ohne Durchführung einer Umweltprüfung) aufgestellt werden kann.

Da hier von einem erheblichen öffentlichen Interesse auszugehen ist, soll die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Kosten/ Finanzierung

Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzgutachten erforderlich. Die Kosten können ggf. als weitere vorbereitende Maßnahme im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Durlach-Aue“ gefördert werden.

Maßgebend für die Abgrenzung des ca. 2,78 ha großen Plangebiets ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes / Liegenschaftsamtes vom 25.01.2016.

II.

Im Grundsatzbeschluss zur Wohnraumförderung von Januar 2014 wurde geregelt, dass vor Beginn eines Planverfahrens die Grundzustimmung zum Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) von Planungsbegünstigten einzuholen ist. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat vom normalen Verfahrensverlauf zur Karlsruher Innenentwicklung abweichen. Im Sanierungsgebiet ist davon auszugehen, dass nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer die Grundzustimmung zu KAI geben werden. Zur Sicherung der Sanierungsziele, die u.a. eine Einschränkung der nach § 34 BauGB möglichen Ausnutzung zugunsten einer ortsverträglichen, dörflichen Nachverdichtung verfolgt, ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Mit dem Aufstellungsbeschluss können die weiter unten aufgeführten Plansicherungsinstrumente ebenfalls angewendet werden und zur Sicherstellung der Sanierungsziele beitragen.

Für den rückwärtigen Bereich, der überwiegend als Gartenland (Stegwiesen) genutzt wird, wird ggf. ein gesondertes Verfahren weiterverfolgt, falls die Diskussion hier eine Planung mit dem Ziel zusätzlicher Bebauung ergibt. Zu dieser gesonderten Planung würde man dann beschlusskonform mit den Eigentümer und Eigentümerinnen die entsprechenden Vereinbarungen gemäß KAI abschließen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich **"Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle", Karlsruhe – Durlach** einen Bebauungsplan aufzustellen.

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

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **"Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle", Karlsruhe – Durlach** aufzustellen.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.

Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom **25.01.2016** ersichtlich.