



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	147
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach – Bereich E", Karlsruhe-Durlach hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	14.09.2016	2	x		
Planungsausschuss	15.09.2016	1	X		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe vor, den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, "**Hanggebiet Durlach - Bereich E**", **Karlsruhe - Durlach** zu fassen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3, Abs. 1, BauGB, in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		X	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	X	nein		ja	Handlungsfeld: Wählen Sie ein Element aus.
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	X	ja	durchgeführt am 14. September 2016
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	nein		ja	abgestimmt mit

## I.

Am 28. September 2006 fasste der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplangebiet „Hanggebiet Durlach“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Nachverdichtungstendenzen, die die städtebauliche Struktur des Hanggebiets Durlach negativ verändern, gaben Anlass planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens war die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Villengebietes. Eine damals im Hanggebiet Geigersberg östlich der Badener Straße durchgeführte Analyse anhand von Bauten, die in Ihrer Maßstäblichkeit den vorherrschenden städtebaulichen Gebietscharakter konterkarieren, ergab, dass diese die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans und die Vorschriften der LBO voll ausgeschöpft haben - im Gegensatz zu den Bauten in der Nachbarschaft.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 14. Februar 2007. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung wurden neben dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses von 2006 weitere Flächen zwischen der Badener Straße/Gymnasiumstraße im Westen, Am Friedhof bzw. den Erweiterungsflächen des Bergfriedhofs im Norden, der Posseltstraße im Osten, sowie der Rittnerstraße im Süden mitbetrachtet.

Die Bestandssituation der Bebauung erwies sich als sehr heterogen. Im weiteren Verfahrensverlauf entschied man sich deshalb für eine Aufteilung des großen Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach“, Karlsruhe-Durlach in fünf Teilbereiche. Das Planungsziel Sicherung der lockeren hanglagigen Bebauung gilt weiterhin für alle Teilbereiche des Hanggebietes Durlach. Von den fünf Teilgebieten wurden drei bereits zum Satzungsbeschluss geführt.

Gegenüber dem Beginn der Planung für das Hanggebiet Durlach (2006) hat sich die Wohnraumnachfrage stark gesteigert. Im Speziellen für den Bereich Durlach kann eine deutlich verstärkte Nachfrage festgestellt werden. Insofern besteht ein Zielkonflikt zwischen der Fortführung der 2006 begonnen und schon weit fortgeschrittenen Sicherung der lockeren hanglagigen städtebaulichen Qualität des Villengebietes und der Erfordernis neue Wohnbauflächen durch Nachverdichtung zu schaffen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb zu prüfen, ob die Festsetzungen mit Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung auf Basis der Gesamtplanungsintention aus 2006 übernommen werden sollen oder unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Verhältnisse ein etwas höheres Maß der baulichen Nutzung entwickelt und zugelassen werden kann.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss für das Hanggebiet Durlach - Bereich E wird auch für die zusätzlichen Flächen notwendig, um planungsrechtliche Sicherungsinstrumente, wie eine Zurückstellung von Baugesuchen oder dem Erlass einer Veränderungssperre für Bauvorhaben, die der Planintention widersprechen, anwenden zu können. Um den Gebietscharakter zu erhalten und dennoch den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten, soll eine Satzung aufgestellt werden, die nur insoweit neue Festsetzungen einführt, wie aufgrund des Analyseergebnisses erforderlich ist. Diejenigen Festsetzungen, die sich nicht bewährt haben oder fehlen, werden durch neue Festsetzungen ersetzt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, die nicht betroffen sind, besonders die zeichnerischen Festsetzungen, sollen, soweit auch diese von der Änderung nicht betroffen sind, weiter gelten.

Die angedachte Planung soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB und damit ohne förmliche Umweltprüfung geführt werden, da die Grundzüge der vorhandenen Bebauungspläne nicht berührt werden und mit dem Bebauungsplan die Eigenart der vorhandenen Bebauung

gesichert werden soll. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung wird empfohlen. Das Interesse der Bevölkerung wird als hoch eingeschätzt, die letzte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu diesem Bebauungsplan liegt bereits mehr als neun Jahre zurück.

Der Umgriff des Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach – Bereich E", Karlsruhe-Durlach hat eine Fläche von 22,2 ha.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe sind sämtliche betroffene Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Eine Ausnahme stellt die Schule am Turmberg dar, die als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist. Eine Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen. Innerhalb der Planbereiches sind folgende Bebauungspläne von der Änderung betroffen:

- Nr. 294 „Durlach Turmberg, Wolfweg-Am Burgweg“ vom 15. Oktober 1958
- Nr. 325 „Am Steinbruch“ vom 18. März 1966
- Nr. 415 „Bergbahnstraße, Pfinzstraße, Rittnertstraße, Fechtstraße, Posseltstraße“ vom 3. Oktober 1902
- Nr. 425 „Fechtstraße, Dürrbachstraße, Rittnertstraße“ vom 19. Dezember 1923
- Nr. 430 „Grötzingen Straße, Bergbahnstraße, Turmbergstraße, Am Burgweg, Reichardtstraße, Am Friedhof „ vom 1. Februar 1952

Grundlage der weiteren Planung sind folgende Festsetzungen mit Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung (ausgenommen der Bereich der Schule am Turmberg)

- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- Geschossflächenzahl GFZ 0,5,  
(sofern in den alten B-Plänen nur Eingeschossigkeit zugelassen ist, gilt max. 0,3)  
hierbei sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen und ihre Zugänge auf Grundlage von BNVO §20 (3) ganz mitzurechnen.
- Max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude
- Grenzabstand mind. 4 m bei Eingeschossigkeit, mind. 5 m bei Zweigeschossigkeit  
Zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück ist der doppelte Grenzabstand einzuhalten.
- Topografie  
Die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden, da der Geländeverlauf dieses Hanggebiet charakteristisch prägt.

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

## II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne

- Nr. 294 „Durlach Turmberg, Wolfweg-Am Burgweg“ vom 15. Oktober 1958

- Nr. 325 „Am Steinbruch“ vom 18. März 1966
- Nr. 415 „Bergbahnstraße, Pfinzstraße, Rittnertstraße, Fechtstraße, Posseltstraße“ vom 3. Oktober 1902
- Nr. 425 „Fechtstraße, Dürrbachstraße, Rittnertstraße“ vom 19. Dezember 1923
- Nr. 430 „Grötzinger Straße, Bergbahnstraße, Turmbergstraße, Am Burgweg, Reichardtstraße, Am Friedhof,, vom 1. Februar 1952

durchzuführen.

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 zwölf Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

#### Beschluss:

#### **A. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach**

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe vor, gem. § 2 Abs. 1 BauGB, ein Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne

- Nr. 294 „Durlach Turmberg, Wolfweg-Am Burgweg“ vom 15. Oktober 1958
- Nr. 325 „Am Steinbruch“ vom 18. März 1966
- Nr. 415 „Bergbahnstraße, Pfinzstraße, Rittnertstraße, Fechtstraße, Posseltstraße“ vom 3. Oktober 1902
- Nr. 425 „Fechtstraße, Dürrbachstraße, Rittnertstraße“ vom 19. Dezember 1923
- Nr. 430 „Grötzinger Straße, Bergbahnstraße, Turmbergstraße, Am Burgweg, Reichardtstraße, Am Friedhof,, vom 1. Februar 1952

durchzuführen.

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 zwölf Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben schlägt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe vor, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Die Planbereiche sind aus den beiden Bestandteilen dieses Beschlusses bildende Pläne vom **14. Juli 2016** ersichtlich.

**B. Auf die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortschaftsrats Durlach am 14. September 2016**