



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	170
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Ergebnis Eigentümerbefragung in Durlach-Aue/Konkretisierung von Maßnahmen/Fortführung Bebauungsplanverfahren</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	01.02.2017	2	x		
Planungsausschuss	02.02.2017	3		x	

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss vor, von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, das Bebauungsplanverfahren „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“ gemäß den Vorgaben weiter zu verfolgen.

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. Ergänzende Erläuterungen:					
Kontenart:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 01.02.2017
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

## 1. Ergebnis Eigentümerbefragung in Durlach-Aue

### Verfahren

Die Eigentümerbefragung in Durlach-Aue wurde in elf Quartieren postalisch durchgeführt. Für die Eingrenzung des Befragungsgebietes wurden folgende Kriterien zu Grunde gelegt:

- Das Quartier liegt im oder angrenzend an das Sanierungsgebiet.
- Das Quartier hat Nachverdichtungspotenzial.
- Die Stadt strebt Veränderungen im Quartier an.

Es wurden im Juni 2016 alle Eigentümer/innen der ausgewählten Quartiere in Form eines Anschreibens von Herrn Bürgermeister Obert mit beigefügtem Fragebogen, portofreiem Rückumschlag und einem Übersichtsplan angeschrieben. Die Befragung erfolgte durch drei unterschiedliche Fragebögen, die jeweils auf die Belange der Quartiere A-B, C-H und I-III abgestimmt waren. Am 17. August 2016 wurde ein Erinnerungsschreiben durch das Stadtplanungsamt mit gleichen Anlagen, allerdings ohne erneuten portofreien Rückumschlag, versandt.

Es wurden insgesamt 449 Eigentümer befragt. Der Rücklauf umfasst 315 eingegangene Fragebögen. Das entspricht einer Beteiligung von 70,16 Prozent.

### Auswertung

Um eine möglichst gleichberechtigte Gewichtung zu erzielen, wurden bei mehreren Antworten zu einem Grundstück beziehungsweise bei aneinander liegenden zusammenhängenden Grundstücken im gleichen Eigentum die Rückmeldungen zu einer Antwort zusammengefasst. Bei verschiedenen Fragestellungen wurde mit Mehrfachnennung geantwortet.

### Die Auswertung ergab folgendes Ergebnis

#### 1. Frage (alle Quartiere)

Wie nutzen Sie derzeit Ihre unbebauten Grundstücksteile?

Antwortmöglichkeiten:

- als gut gepflegter privater Garten
- als Gartenland für gewerbliche Zwecke
- als nur wenig genutzte Gras-/Wiesenfläche
- sonstige Nutzung (zum Beispiel Lagerfläche und so weiter)

- ▶ Die unbebauten Grundstücksteile werden in allen Quartieren überwiegend als gut gepflegter Garten genutzt. Im Quartier B wird der unbebaute Grundstücksteil im Bereich Stegwiesen eher wenig genutzt oder auch als Lagerfläche und ein kleiner Anteil gewerblich (Ackerbau). Im Quartier F deutlich häufigere Nutzung auf sonstige Weise (zum Beispiel als Hof, Lager- beziehungsweise Stellfläche).

## 2. Frage (A-B, C-H)

Können Sie sich vorstellen, dass die großen Freiflächen in Ihrem Quartier neu geordnet werden, um eine zusätzliche (maßvolle) Wohnbebauung zu ermöglichen?

- ▶ Ein großes Interesse an einer Neuordnung der Quartiere besteht im gesamten Befragungsgebiet nicht. Lediglich Einzelne, die in der Regel auch selbst Veränderungen auf dem eigenen Grundstück anstreben, stimmten für eine Neuordnung.



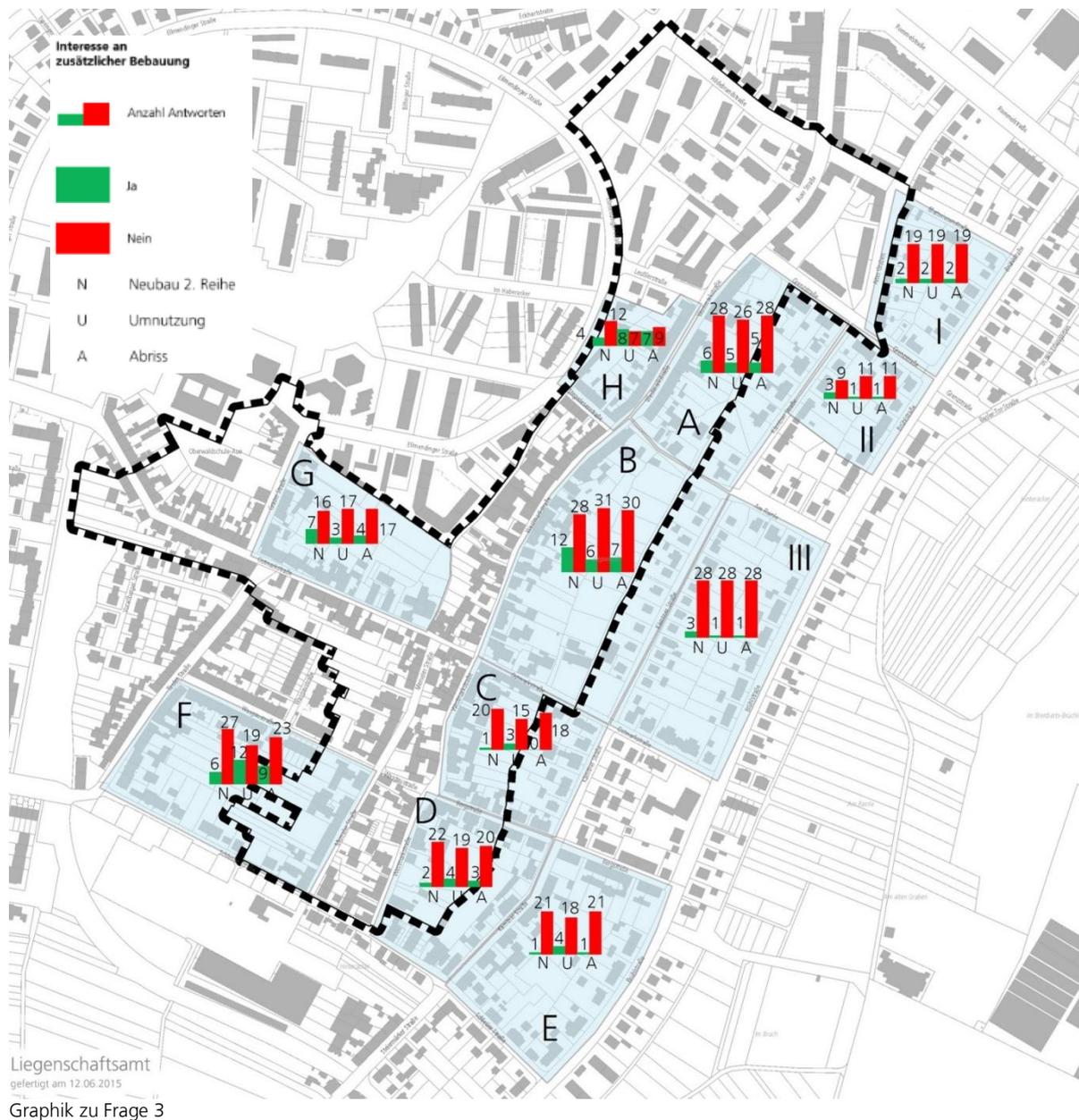
## 3. Frage (alle Quartiere)

Sind Sie selbst interessiert an einer zusätzlichen Bbaumöglichkeit Ihres Grundstückes?

- zusätzliches Wohngebäude (Neubau) in zweiter Reihe
- Umnutzung von Scheune/Nebengebäude zu Wohnzwecken

## c) Abriss Scheune/Nebengebäude und Ersatz durch Wohnhausneubau

- ▶ Ähnlich wie bei der Neuordnung, haben die Befragten auch ein eher zurückhaltendes Interesse an Veränderungen auf dem eigenen Grundstück. Sofern eine Veränderung geplant ist, geht die Tendenz in den Quartieren A-B sowie I-III eher zum Neubauen in zweiter Reihe sowie in den Quartieren C-H eher zur Umnutzung einer vorhandenen Scheune zu Wohnzwecken.



## 4. Frage (alle Quartiere)

Möchten Sie Ihr Grundstück beziehungsweise einen Grundstücksteil in den nächsten zwei Jahren verkaufen oder an Kinder übergeben?

- ▶ Auch das Verkaufsinteresse im Befragungsgebiet ist sehr überschaubar. Vereinzelt soll das Areal an Familie oder private Interessenten verkauft werden. Die Bereitschaft, der Stadt Karlsruhe das Grundstück zu überlassen, besteht nur bei drei Eigentümern. Es ist ganz klar ersichtlich, dass die Bewohnerschaft von Durlach-Aue alles so belassen möchten, wie es ist – wenn Veränderung, dann möglichst gering und eher im Kreise der Familie.

#### 5. Frage (A-B)

In Ihrem Quartier gibt es ein weitgehend durchgehendes städtisches (Wege-)Grundstück längs durch den Baublock. Auf diesem soll nach den Sanierungszielen ein Fuß-/Radweg angelegt werden, um Fußgängern und Radfahrern eine alternative Wegeführung parallel zur Westmarkstraße anzubieten.

Können Sie sich vorstellen, einen Streifen Ihres Grundstücks entlang dieses städtischen (Wege-) Grundstücks an die Stadt Karlsruhe zu verkaufen, um die notwendige Breite für einen solchen Geh- und Radweg zu gewinnen?

- ▶ Lediglich vier Eigentümer wären zum Verkauf bereit.

#### 6. Frage (alle Quartiere)

Wo parken Sie Ihr Auto üblicherweise?

Antwortmöglichkeiten:

- auf dem Grundstück
- Garage/Stellplatz auf einem anderen Grundstück
- im Straßenraum
- Sonstiges

- ▶ Durchschnittlich nur ein Viertel der Rückmeldungen wiesen auf Parken im Straßenraum hin. Das Befragungsergebnis deckt sich nicht mit der Situation vor Ort. Aufgrund der geringen Straßenquerschnitte besteht ein hoher Parkdruck insbesondere in der West- und Ostmarkstraße (Westmarkstraße Höhe Quartiere B und C, Ostmarkstraße Höhe Quartiere B und G). Da die Eigentümer der westlichen Westmarkstraße nicht befragt wurden, ist das Ergebnis nicht repräsentativ.

#### 7. und 8. Frage (alle Quartiere)

Können Sie sich vorstellen, Ihr Auto in einer Quartiersgarage abzustellen?

Können Sie sich vorstellen, Carsharing-Angebote zu nutzen?

- ▶ Sowohl eine Quartiersgarage mit 17 Interessierten als auch das Angebot von Carsharing mit 19 potenziellen Nutzern wäre in den Quartieren A und B denkbar. In den Quartieren C und F besteht ebenfalls bei zehn bzw. 13 Eigentümern Interesse an einer Quartiersgarage. Zum Thema Carsharing befinden sich in den Quartieren C-H 24 und in den Quartieren I-III elf Interessenten.  
Es ist zu prüfen, ob die Errichtung einer Quartiersgarage vom Kosten-Nutzen-Faktor her rentabel wäre und welcher Preis den Nutzern gegebenenfalls zugemutet werden kann. Es ist ebenfalls zu prüfen, wo gegebenenfalls ein geeigneter Standort für die Quartiersgarage sein könnte.

## 2. Konkretisierung von Maßnahmen/Fortführung Bebauungsplanverfahren

Abgeleitet aus dem Ergebnis der Eigentümerbefragung, den im Rahmen des Bürgerdialogs formulierten Entwicklungsvorstellungen sowie in der Lenkungsgruppe-Verwaltung und im Sanierungsbeirat diskutierten Varianten wird empfohlen, folgende Handlungsschritte durchzuführen, um die Maßnahmen zu konkretisieren:

- Ausarbeitung einer Gestaltungsplanung für die Westmark- und Ostmarkstraße mit „Bankenplatz“ und Kreuzungsbereichen.
- Ausarbeitung einer Gestaltungsplanung für eine Dorfmitte zwischen Altem Rathaus/ehemaliger Grundschule/Feuerwehr dabei Prüfung einer Integration von seniorengerechten Wohnungen und einer Quartiersgarage. Dabei Erhalt der Stegwiesen als private Grün-/Gartenflächen mit einer Fuß-/Radwegeerschließung gegebenenfalls mit begleitenden Spielepunkten. Die Wegeführung soll mittig durch die Stegwiesen geführt werden.
- Nach Vorlage einer Gesamtplanung sollen Kosten ermittelt und Abschnitte zur Umsetzung gebildet werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“ soll unter Berücksichtigung dieser Vorgaben weiter verfolgt werden.



**Beschluss:**

Antrag an den Ortschaftsrat Durlach.

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss vor, von den Ausführungen Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, das Bebauungsplanverfahren „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“ gemäß den Vorgaben weiter zu verfolgen.