



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	270
	Verantwortlich:	Dez. 6
„Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“ Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs 1 Baugesetzbuch		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	12.03.2019	2	X		
Planungsausschuss	14.03.2019	2	X		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Wettersbach beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“ in Karlsruhe-Grünwettersbach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung für ein Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen 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 Absatz 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan mit Datum vom **28. Januar 2019** ersichtlich.

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

Daneben beschließt der Ortschaftsrat Wettersbach den Aufstellungsbeschluss „Esslinger Straße“ vom 29. November 2001 aufzuheben. Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Be-

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ca. 50.000,- €			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu				
IQ-relevant	X	Nein		Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	X	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein	X	Ja
Korridor Thema: durchgeführt am 12.03.2019 abgestimmt mit KEK				

schlusses bildenden Plan mit Datum vom **23. März 2001** ersichtlich.

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Karlsruhe-Grünwettersbach soll als Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen entwickelt werden. Es umfasst zwei Teile: eine ca. 3,1 ha große Fläche östlich der bislang einseitig bebauten Esslinger Straße zwischen Heidenheimer Straße und Heinz-Barth-Schule (1) und eine ca. 2,2 ha große Fläche, die den Sportplatz des ASV Grünwettersbach sowie die südwestlich angrenzenden Flächen bis zum Friedhof umfasst (2).

Ziel ist es, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufzustellen. Die vom Nachbarschaftsverband Karlsruhe geforderten Dichten bei gleichzeitiger Einhaltung der maximalen Grundfläche gem. § 13b BauGB, sollen innerhalb einer Konzeptvergabe ausgelotet werden.

Flächennutzungsplan

Die Fläche Esslinger Straße ist im gültigen FNP 2010 als geplante Wohnbaufläche, die Fläche Heidenheimer Straße als geplantes Sondergebiet Gartenhausgebiet und geplante Friedhofserweiterung dargestellt.

Beide Flächen sind im derzeitigen Vorentwurf des FNP 2030 als geplante Wohnbauflächen ausgewiesen und dem Siedlungstyp C mit einer Dichte von 40 Wohneinheiten pro ha (~80 Einwohner/ha) zugeordnet. Der FNP 2030 sieht für beide Flächen insgesamt ca. 170 neue Wohneinheiten auf 5,2 ha vor (90 im Bereich Esslinger Straße und 80 im Bereich Heidenheimer Straße). Ein Drittel davon muss in verdichteter Bauweise ausgeführt werden.

Naturräumliche Gegebenheiten/ Topografie

Die Teilfläche 1 (Esslinger Straße) besteht überwiegend aus Ackerflächen mit vereinzelten Streuobstwiesen. Ein Baumaufmaß liegt vor. Die Fläche ist nach Norden und zur Straße hin abschüssig und durch abströmendes Oberflächenwasser bei Starkregen gefährdet. Das nördliche Teilgebiet 2, bestehend aus Sportplatz und Streuobstwiesen, ist nach Südwesten hin abschüssig und ebenfalls durch abströmendes Oberflächenwasser bei Starkregen gefährdet. Für beide Teilflächen werden daher Retentionsflächen notwendig. An der Esslinger, Ecke Waiblinger Straße sowie an der nördlichen Heidenheimer Straße befinden sich insgesamt drei Sand- und Geröllfänge, die in der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen.

Artenschutz

Für den Teilbereich 1 wurde bereits ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Erhebungen werden in Abstimmung mit dem Umweltamt insbesondere im Hinblick auf Brutvögel, Fledermäuse und Eidechsen durchgeführt. Der Zwischenbericht (Stand 19. Juli 2018) liegt vor. Die bisher vorgefundenen Arten stellen kein grundsätzliches Hindernis für die weitere Planung dar. Arten mit Planungsrelevanz sind Zauneidechse, Star und Haussperling. Für diese Arten werden Ausgleichsmaßnahmen nötig. Nördlich beider Teilflächen grenzt jeweils ein geschütztes Biotop (§ 32 NatSchG) an. Eine Untersuchung der Fläche Heidenheimer Straße soll nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgen.

Immissionen

Das Plangebiet befindet sich unweit der Autobahn A8. Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Autobahn wurde der Schallschutz bereits verbessert, dennoch wurden im Plangebiet bei Mitwindwetterlagen nachts noch 45-50 dB(A) berechnet. An Teilfläche 1 grenzt zudem östlich ein Sportpark mit Tennisplätzen an. Ein Schallgutachten wird zu gegebener Zeit in Auftrag gegeben.

Ein Verkehrsgutachten, das insbesondere auch die Auswirkungen auf die Anschlusspunkte zur Wiesenstraße (L 623) untersucht, ist geplant.

Verfahren

Es bestand bereits in früheren Jahren die Absicht eine bauliche Arrondierung im östlichen Ortsbereich zu ermöglichen. Daher wurde bereits in 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Teilbereich der Esslinger Straße gefasst. Inzwischen besteht darüber hinaus das Ziel, auch die Flächen der nördlichen Heidenheimer Straße mit in die Planung einzubeziehen. Aus diesem Grund ist der bisherige Aufstellungsbeschluss aufzuheben und ein neuer Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Da sich nur ein kleiner Anteil des gesamten Plangebiets in städtischer Hand befindet, wird ein Umlenungsverfahren notwendig. Die Verlagerung der Sportfläche des ASV Grünwettersbach wird geprüft. Mit dem Verein werden Gespräche geführt.

Städtebaulicher Entwurf

Auf dem insgesamt ca. 5,3 ha großen Plangebiet soll ein Wohngebiet mit Kindertagesstätte entstehen, das eine angemessene städtebauliche Abrundung mit Rücksicht auf Kubatur, Höhe und Körnung der gegenüberliegenden Wohnbebauung darstellt sowie den oben beschriebenen Anforderungen an Dichte, Regenrückhaltung und Lärmschutz bei gleichzeitiger Bereitstellung freiräumlicher Qualitäten entgegen kommt.

Ein erster städtebaulicher Vorentwurf soll aus einem anschließenden Konzeptverfahren hervorgehen.

Finanzierung

Die voraussichtlichen Kosten werden sich wie folgt verteilen:

In 2019 ca. 10.000 €, in 2020 ca. 30.000 € und in 2021 ca. 10.000€.

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