



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/1080</b>
	Verantwortlich:	<b>Dezernat 6</b>
<b>Aufstellungsbeschluss „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Basler-Tor-Straße 77 (Senioren-Pflegeheim)" , Karlsruhe-Durlach</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Durlach</b>	<b>06.11.2019</b>		<b>x</b>		
<b>Planungsausschuss</b>	<b>13.11.2019</b>		<b>x</b>		

### Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss vor, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Basler-Tor-Straße 77 (Senioren-Pflegeheim)“, in Karlsruhe -Durlach aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.

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

Daneben schlägt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss vor, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input 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	durchgeführt am 06.11.2019
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	Nein		Ja	abgestimmt mit

**Anlass:**

Der Vorhabenträger bittet um die Schaffung von Planrecht für einen Um- und Ausbau des bestehenden Senioren-Pflegeheims „Am Turmberg“ in Durlach-Aue, um den Betrieb den Anforderungen an die neue Landesheimbauverordnung anzupassen.

Der nach bestehendem Baurecht ausgewiesene rückwärtige Baubereich der Vorhabengrundstücke für Nebenanlagen wird deutlich überschritten; Auch das Bauvorhaben insgesamt greift in den Außenbereich ein.

Es soll eine abschnittsweise Bebauung des Grundstücks erfolgen. Der erste Bauabschnitt soll im noch laufenden Betrieb im rückwärtigen Grundstücksbereich vollzogen werden, während im zweiten Bauabschnitt nach dessen Fertigstellung der vordere Gebäudeteil errichtet werden soll.

**Städtebauliche Bestandsituation:**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Durlach-Aue unmittelbar am Übergang zu einer Kleingartenanlage. Es ist bebaut mit einem dreigeschossigen Gebäude als südlichem Teil einer Zeile durchgängigen Profils und eingeschossigen, rückwärtigen Anbauten. Südlich, jenseits eines Grabens und einer Straße schließen sich die zweigeschossigen Hauptgebäude einer Gärtnerei mit dahinter gelagerten Gewächshäusern an. Das Grundstück ist parkartig angelegt mit teilweise großen Bäumen.

Derzeit richtet sich die Beurteilung für Bauvorhaben nach dem bestehenden Bebauungsplan 371 „Basler-Tor-Straße“ von 1971. Dieser setzt ab Baulinie lediglich eine Bautiefe von 12 m fest sowie als Bauweise Hausgruppen mit III Vollgeschossen.

**Flächennutzungsplan:**

Die Fläche des bestehenden Seniorenpflegeheims an der Basler-Tor-Straße 77 wird im aktuellen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dies umfasst auch Einrichtungen, die der Betreuung und Pflege ihrer Bewohnerinnen und Bewohner dienen.

Jedoch ist die geplante Erweiterungsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss ohne Einzeländerungsverfahren in „Wohnbaufläche“ berichtigt werden.

**Planrecht:**

Obwohl die geplante Erweiterungsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich und damit im Außenbereich liegt, kann vorliegend auf Grundlage des durch die Novellierung des BauGB neu

eingeführten § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB ein Verfahren im Außenbereich nunmehr auch im beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung erfolgen. Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die notwendigen Fachgutachten werden dennoch beauftragt.

### **Planungsziele:**

Das Alten- und Pflegeheim soll am bestehenden Standort in der Basler-Tor-Straße 77 einen Neubau erhalten. Die neue Landesheimbauverordnung schreibt vor, dass Pflegeplätze nur noch in Einzelzimmern mit eigener Nasszelle angeboten werden dürfen. Mit dem Um- und Neubau geht vorliegend auch eine Erweiterung der Pflegeplätze von ca. 44 auf ca. 74 Plätze einher, um dem stetig steigenden Bedarf zu begegnen.

### **Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente**

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

- Durchführung von Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren auch im Außenbereich gemäß § 13 b S. 2 BauGB über den 31.12.2019 hinaus
- 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).

### **Beschluss:**

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

1. Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Planungsausschuss vor, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Basler-Tor-Straße 77 (Senioren- Pflegeheim)“, in Karlsruhe-Durlach aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.

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

2. Daneben schlägt der Ortschaftsrat Durlach dem Planungsausschuss vor, auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten und gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und sich hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.