



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0520</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“, Karlsruhe-Durlach – Änderung städtebauliches Konzept</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Durlach</b>	<b>13.05.2020</b>		<b>x</b>		
<b>Planungsausschuss</b>	<b>14.05.2020</b>			<b>x</b>	

### Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat nimmt den aktuellen Sachstand zur Kenntnis und empfiehlt, die weitere Planung und die weiteren Verfahrensschritte auf Grundlage der beigefügten Planungsvariante „neu“ (Stand: März 2020) fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	8.000 Euro (Gutachten)	60 % ASP Durlach-Aue			
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 13.05.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

Der Planungsausschuss hat sich am 18. April 2018 dafür ausgesprochen, das unten dargestellte städtebauliche Konzept für die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu Grunde zu legen. Wesentliche Zielsetzungen sind:

- Erhalt der Stegwiesen als private Grünflächen.
- mittige Durchwegung der Stegwiesen für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrende als Alternativroute zur beengten Westmarkstraße und Anbindung der Parkierungsfläche auf kurzem Wege für die Angrenzer östlich der Westmarkstraße.
- Schaffung eines multifunktionalen Platzes, der als öffentliche Parkierungsfläche fungieren soll und für kleinere Dorffeste genutzt werden kann. Fahrerschließung über die Ostmarkstraße. Wegeverbindung von der Westmarkstraße.
- Eine Ballspielwiese im Anschluss an die multifunktionale Platzfläche mit Anbindung an den vorhandenen Kinderspielplatz.
- Neuordnung brachgefallener ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen in der Westmarkstraße (Flurstücke 60109 und 60112/1) für eine Wohnbebauung.
- Reglementierung der Wohneinheitenzahl im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung.



Auszug städtebauliches Konzept, Stand April 2018



Auszug Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand April 2018

Im Frühjahr 2019 sollte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgen, wurde aber bis zur Klärung der Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer zurückgestellt.

Das Liegenschaftsamt hat in 2019 alle Grundstückseigentümer und –eigentümerinnen angeschrieben, um zu klären, ob Bereitschaft besteht Grundstücksteile an die Stadt zur Umsetzung der Wegeverbindung zu verkaufen. Das Ergebnis ist, dass fast die Hälfte nicht verkaufen möchte und die andere Hälfte keine Reaktion zeigte. Die Umsetzung des Weges ist daher nicht möglich. Somit verbleibt hier nur die Möglichkeit, die Wegeverbindung auf dem bestehenden städtischen Grundstück (Flurstück 55244) am östlichen Rand der Stegwiesen herzustellen.

Ebenfalls hat das Liegenschaftsamt mehrfach versucht, Kontakt zum Grundstückseigentümer der Flurstücke 60178 und 60179 (Gärtnereibetrieb mit Wohnhaus), die für die Anbindung und Umsetzung des multifunktionalen Platzes (Dorfplatz für kleinere Dorfeste und öffentliche Parkierungsfläche) sowie der Spielwiese vorgesehen waren, aufzunehmen. Es erfolgte bisher keine Rückmeldung des Grundstückseigentümers, sodass derzeit davon auszugehen ist, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht und die Flurstücke nicht für die geplanten Nutzungen erworben werden können.

Eine weitere Kontaktaufnahme mit dem Grundstückseigentümer ist geplant, um zu klären, ob zumindest Teilbereiche für eine Erschließung von der Ostmarkstraße aus, er-



worben werden können. Es ist aber davon auszugehen, dass die favorisierte Erschließung von der Ostmarkstraße aus wenn überhaupt nur gegen Widerstände realisiert werden kann.



Situationsplan, Stand März 2020

Die dargestellte Sachlage macht es erforderlich, das städtebauliche Konzept im Hinblick auf eine mittelfristige Umsetzbarkeit zu modifizieren:

- Die geplante Wegeverbindung rückt an den östlichen Rand der Stegwiesen auf das städtische Flurstück 55244. Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse der Anrufer der westlichen Kärntner Straße müssen gekündigt werden. Aus Baumschutzgründen wird die Wegeverbindung seitens des Gartenbauamtes kritisch gesehen. Einige größere Bäume, vor allem angrenzende Walnussbäume wären betroffen. Eine geeignete Oberflächengestaltung ist notwendig und gegebenenfalls ein Ersatz der Bäume z.B. im Bereich der geplanten Spielwiese.

- Der geplante multifunktionale Platz für öffentliche Stellplätze und kleinere Dorf-feste rückt auf die Flurstücke 60109 und 60112/1 (Westmarkstraße 63+65). Beide Grundstücke sollen neu entwickelt werden. Hierdurch besteht die Chance, mit den Grundstückseigentümern bzw. Käufern in entsprechende Verhandlungen zu gehen. Die Stadt hat im Sanierungsgebiet gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB das Allgemeine Vorkaufsrecht.
- Für den Fall, dass sich die fehlende Grundstücksverfügbarkeit für die Erschließung der öffentlichen Parkierungsfläche von der Ostmarkstraße aus bestätigt, kann die Erschließung nur über die Westmarkstraße erfolgen.
- Die Gewächshausfläche des Gärtnereibetriebs (Flurstück 60179) hat Bestandschutz und soll als private Grünfläche entwickelt werden (evtl. Auslösung eines Planungsschadens).

Unter dieser Maßgabe wurde eine weitere Planungsvariante entwickelt:



Städtebauliches Konzept Dorfplatz - Planungsvariante „neu“, Stand März 2020

- Erschließung des multifunktional nutzbaren Platzes direkt im Anschluss an das historische Rathaus (Denkmal, heute Wohnhaus) von der Westmarkstraße.
- Verknüpfung mit dem Hofbereich des historischen Rathauses und der ehemaligen Grundschule (heute Kinderhaus der AWO).
- Ausbildung einer kleinen Spielwiese im Anschluss an den Dorfplatz und der Möglichkeit unter Bäumen zu sitzen.
- Die Erschließung von der Westmarkstraße verläuft über das sehr schmale Flurstück Nr. 60112/1 für das es eine genehmigte Bauvoranfrage gibt. Mit der Umsetzung der geplanten Erschließung lässt sich das Bauvorhaben nicht umsetzen und löst ggf. einen Planungsschaden für den Grundstückseigentümer aus, der von der Stadt Karlsruhe zu begleichen wäre – sofern ein Flächentausch nicht umsetzbar ist.
- Im Bereich der neuen Platzfläche sind Bestandsbäume vorhanden, die entfallen würden. Für sie werden Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Die Verwaltung sieht in der Planungsvariante „neu“ im Hinblick auf das Gestaltungspotential eines öffentlichen Platzraumes und der Möglichkeit einer funktionalen Verknüpfung zu bestehenden Nutzungen und Aktivierungspotentialen eine gelungene Planung, die zwischen den vorhandenen Interessen der Grundstückseigner und aus der Öffentlichkeitsbeteiligung vermittelt.

### **Rückmeldung aus den Bürgervereinen**

Am 27. November 2019 hat das Stadtplanungsamt die Vertreterinnen und Vertreter der Bürgervereine in Aue über den Sachstand informiert und modifizierte Planungsvarianten zur Umsetzung der im Bürgerdialog erarbeiteten Zielsetzungen vorgestellt und zur Diskussion gestellt. Die Vertreterinnen und Vertreter sprachen sich gegen eine Fahrerschließung der multifunktional nutzbaren Fläche von der Westmarkstraße aus und möchten an der mittig durch die Stegwiesen verlaufende Wegeführung festhalten. Sie tragen daher die entwickelten Planungsvarianten nicht mit. Die von ihnen favorisierte Variante ist wahrscheinlich aber - aus den oben beschriebenen Gründen - nicht umsetzbar.

### **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung sieht, sofern nicht bald eine Verkaufsbereitschaft für Erschließungsflächen von der Ostmarkstraße signalisiert werden, ein weiteres Festhalten an diesen Planungsvarianten als nicht zielführend an und empfiehlt für diesen Fall die weitere **Planung auf Grundlage der Planungsvariante „neu“ fortzuführen**. Das weitere Verfahren sieht folgende Schritte vor:

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der Planungsvariante „neu“ im Juni/Juli 2020.
- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans im Herbst 2020.