



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2020/1235
FDP-OR-Fraktion	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungspläne für das Durlacher Hanggebiet		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	09.12.2020	4	X		

Kurzfassung

Da das BauGB neben der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) auch die Zurückstellung von einzelnen Baugesuchen (§ 15 BauGB) für bis zu 12 Monate als Sicherungsinstrument vorsieht, sieht die Verwaltung im vorliegenden Fall derzeit keine Notwendigkeit, das Instrument der Veränderungssperre anzuwenden. Der Erlass einer Veränderungssperre bedingt ein weiteres Satzungsverfahren, welches zusätzlichen Aufwand erzeugen würde, ohne unmittelbar einen Mehrwert gegenüber der Zurückstellung von Baugesuchen zu erzielen.

Grundlage für beide Sicherungsinstrumente ist ein hinreichend konkreter Aufstellungsbeschluss. Dieser wird nun für das „Hanggebiet Durlach - Bereich D“ vorbereitet. Für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ hatte der Planungsausschuss bereits am 15. September 2016 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

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 Folgeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	X	nein		ja	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	nein		ja	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	nein		ja	

Um den Villencharakter im Hanggebiet Durlach mit zum Teil nach heutigem Ermessen großen Grundstücken und der damit verbundenen Durchgrünung beizubehalten, wurde ein Bebauungsverfahren eingeleitet, welches zum Ziel hat, die bestehenden Baufluchtenpläne mit geeigneten Festsetzungen zur Eindämmung der Versiegelung der Grundstücksflächen zu ergänzen.

Die im Zeitraum von 2010 bis 2011 so entstandenen Teilbebauungspläne „Hanggebiet Durlach - Bereich A“, „Hanggebiet Durlach – Bereich B“ und „Hanggebiet Durlach – Bereich C“ ließen in der Anwendung jedoch zum Teil das erhoffte Ergebnis eher kleinteiliger, nicht auf bestmögliche Ausnutzung der Flächen abzielender Wohnbebauung vermissen. Daher sollten in die noch ausstehenden Bebauungspläne D und E zusätzliche Festsetzungen zur Beschränkung der Gebäude- bzw. Wandhöhe und der Vollgeschosse aufgenommen werden. Um trotz dieser weitergehenden Eingriffe dennoch die Verfahrensart nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) beibehalten zu können, ist für die Begründung sowie die Ausformulierung der Festsetzungen eine sehr präzise und juristisch schlüssige Aufbereitung notwendig. Die Alternative wäre ein umfangreiches Regelverfahren mit förmlichem Umweltbericht. Diese Voraussetzungen für die juristische Unanfechtbarkeit des angestrebten Bebauungsplanes führen zu einer längeren Bearbeitungszeit.

Der Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ steht kurz vor dem Auslegungsbeschluss. Ein Baugesuch für ein Vorhaben, welches die Durchführung der Planung konkret gefährdet, kann nach § 15 BauGB bis zu 12 Monate zurückgestellt werden. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll – Stand heute -noch vor Ablauf einer möglichen Zurückstellung von Baugesuchen erfolgen. Eine Veränderungssperre bedingt hingegen ein weiteres Satzungsverfahren, welches zusätzlichen Aufwand erzeugen würde, ohne unmittelbar einen Mehrwert gegenüber der Zurückstellung von Baugesuchen zu erzielen. Dabei würde es bereits knappe Kapazitäten zusätzlich binden. Wenn absehbar wäre, dass der Bebauungsplan doch nicht in Kraft treten kann, bevor eine erfolgte Zurückstellung ausläuft, könnte der Erlass einer Veränderungssperre immer noch in Betracht gezogen werden.

Für den sich anschließenden letzten Teilbereich Hanggebiet Durlach- Bereich D wird der Erlass einer Veränderungssperre geprüft, sobald auch hier das Instrument der Zurückstellung von Baugesuchen gezogen werden muss und absehbar ist, dass das Bebauungsplanverfahren nicht innerhalb von 12 Monaten zum Abschluss gebracht werden kann. Grundlage für beide Sicherungsinstrumente ist ein hinreichend konkreter Aufstellungsbeschluss. Da der am 28. September 2006 erfolgte Aufstellungsbeschluss für das gesamte Hanggebiet zu weit zurück liegt und die Planungsziele gegebenenfalls aktualisiert und konkretisiert werden sollen, wird nun für das Hanggebiet Durlach - Bereich D ein erneuter Aufstellungsbeschluss vorbereitet.