

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Wettersbach</b>
STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Wettersbach	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>15.03.2016</b> <b>122</b> <b>2</b> <b>öffentlich</b>
Verantwortlich:		<b>Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Grünzug am Wettersbach", Karlsruhe - Grünwettersbach</b>		
<b>hier:</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	17.03.2016	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Ortschaftsrat:**

Der Ortschaftsrat Wettersbach beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan "**Grünzug am Wettersbach**", **Karlsruhe – Grünwettersbach** aufzustellen.

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

Finanzielle Auswirkungen		nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
10.000,00 € (Gutachten)	60% ASP Grünwettersbach	40%	
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung			
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:		Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 15.03.2016	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## I.

Auf Antrag der Stadt Karlsruhe hat das Land Baden-Württemberg im März 2015 das Gebiet "Grünwettersbach" in das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) aufgenommen. Daraufhin wurde das Gebiet vom Gemeinderat am 24.11.2015 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Der Satzungsbeschluss wurde am 04.12.2015 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Sanierungsgebiet u. a. folgende Sanierungsziele definiert:

- Entwicklung eines identitätsstiftenden Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität abseits der Ortsdurchfahrt am Wettersbach.
- Erhalt und Verbesserung des gewachsenen Ortsbildes und der vorhandenen typischen Bebauung.
- Weiterentwicklung eines qualifizierten linearen Fußwegeangebotes in zweiter Reihe abseits der stark belasteten und in ihren Querschnitten nicht veränderbaren Ortsdurchfahrt entlang des Wettersbachs zur Verknüpfung der Ortsmittelpunkte und Verbesserung der Querbeziehungen.
- Gestaltung erlebbarer Freiflächen entlang des Wettersbachs für unterschiedliche Personengruppen sowie Qualifizierung der bachbegleitenden Freiflächen im Hinblick auf die Gewässerverbesserung.
- Umnutzung vorhandener landwirtschaftlicher Nebengebäude mit dem Ziel des weiteren Angebots an wohnbaulichen Entwicklungsoptionen unter Erhalt der historischen Bausubstanz und des Ortsbildes. Dabei soll das jetzt bereits mögliche Maß der Bebauung nach § 34 BauGB durch den Bebauungsplan nicht überschritten, sondern steuernd eingegriffen werden.

Der geplante Dorfplatz sowie die Wegeführungen sind auf privaten Flächen geplant.

Zur Sicherstellung der Umsetzbarkeit dieser Sanierungsziele ist für das ca. 0,74 ha große Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### Kosten/Finanzierung

Für den Bebauungsplan wird ein Artenschutzgutachten erforderlich. Die Kosten können ggf. als weitere vorbereitende Maßnahme im Rahmen der Sanierung „Grünwettersbach“ gefördert werden.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Grünwettersbach“ sind Kosten für die notwendigen Grunderwerbe für den Dorfplatz und die Wegeführungen eingestellt.

Für eventuelle Entschädigungsleistungen für „Baurechtsrückstufungen“ auf privaten Flächen im Bereich des geplanten Dorfplatzes sowie hierdurch mögliche sanierungsbedingte Grundstückswertminderungen müssen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu ermittelnde Kosten eingestellt werden.

Da hier von einem hohen Interesse der Öffentlichkeit auszugehen ist, soll die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes / Liegenschaftsamtes vom 25.01.2016.

## II.

Dem Ortschaftsrat wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich "**Grünzug am Wettersbach**", **Karlsruhe – Grünwettersbach** einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung 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 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben wird dem Ortschaftsrat empfohlen, zu beschließen, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.