



Neuordnung Auer Straße 50 a und b

Vorlage Nr.: **2022/0136**
 Verantwortlich: **Dez. 6**
 Dienststelle: **StPIA**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	16.02.2022	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Planungsausschuss	10.03.2022		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Durlach nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge 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.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> durchgeführt am 16.02.2022
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Zusammenfassung

Die Grundstücke Auer Straße 50 a und 50 b in Durlach werden durch einen privaten Investor mit Wohnbebauung überplant. Die geplante Neuordnung muss sich nach aktuellem Planungsrecht gemäß § 34 BauGB in den vorhandenen Bebauungsrahmen der Umgebungsbebauung einfügen. Dieser wird durch die Höhenentwicklung der Planung, welche auf einer Prüfempfehlung des Gestaltungsbeirates fußen, überschritten. Die eingereichte Bauvoranfrage rief zahlreiche Nachbareinsprüche hervor. Städtebaulich wird die beantragte Höhenentwicklung sowohl des Blockrandes als auch im Blockinneren kritisch gesehen. Die in der Bauvoranfrage beschiedenen maximalen Höhen von 9 m im Blockinneren und 16,50 m am Blockrand werden vom Stadtplanungsamt mitgetragen.

Ausgangssituation

Die Grundstücke Flst. Nr. 49387 (Oberwaldstraße 5 und 7), 49387/1 (Auer Straße 50 b) und 49385/2 (Auer Straße 50a) in Durlach sollen neu geordnet werden. Geplant ist die Weiterführung der vorhandenen Blockrandbebauung sowie drei Punkthäuser im Blockinneren. Als Nutzung ist bisher größtenteils Wohnnutzung vorgesehen.



Planungsrecht/Baurecht

Die Bebauungspläne Nummer 403a, 404 und 405 und 407 sind historische Baufluchtenpläne aus den Jahren 1912-1931, die entlang der Auer Straße eine Baulinie festsetzen. Darüber hinaus gilt der Bebauungsplan 614, der für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gilt § 34 BauGB, wonach sich die Planung in die Umgebungsbebauung einfügen muss.

Bisheriges Vorgehen

Erste Skizzen, die eine Wohnbebauung, viergeschossig mit Staffeldachgeschoss als Blockrandbebauung entlang der Auer Straße und drei ebenso hohe Einzelbaukörper im Blockinnenraum mit darunterliegender Tiefgarage vorsahen, wurden am 25. September 2020 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.



Auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirates (siehe Anlage 6) wurde das Projekt weiterentwickelt und eine Bauvoranfrage beim Bauordnungsamt Karlsruhe eingereicht. Die Planung sieht eine gestaffelte Höhenentwicklung der Blockrandbebauung mit vier Gebäuden vor. Die beiden südlichen Gebäude, welche an den Bestand andocken, sind viergeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Die nördlich anschließenden beiden Gebäude sollen jeweils um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden, sodass Haus 4 sechsgeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss erscheint. Die Hofgebäude sind mit drei Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. Insgesamt wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 7870 m² (ohne Tiefgarage) erreicht. Die Planung rief im Verfahren der Bauvoranfrage zahlreiche Nachbareinsprüche hervor.



Die planungsrechtliche Prüfung im Rahmen der Bauvoranfrage auf der Grundlage des § 34 BauGB ergab, dass die vorhandenen Gebäudehöhen des städtebaulichen Bebauungsrahmens aus bis zu viergeschossigen Gebäuden besteht und sich die beantragte Höhe daher nicht einfügt.

Auch die Gebäudehöhen der hofseitigen Punkthäuser überschreiten den städtebaulichen Beurteilungsrahmen, welcher durch ein- bis zweigeschossige hofseitige Wohngebäude geprägt ist. Zusammen mit einer größeren geplanten Grundfläche der Hofhäuser wird der Rahmen des § 34 BauGB durch die Neubauten gesprengt. Insofern wurde durch das Bauordnungsamt am 8. April 2021 die Genehmigungsfähigkeit für eine viergeschossige Blockrandbebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss bis zu einer Gebäudehöhe von 16,50 m und eine hofseitige Bebauung mit zwei Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss bis zu einer Gebäudehöhe von 9 m beschieden. Mit dieser Bebauung wird eine Bruttogeschossfläche von 6780 m² erreicht. Dies entspricht 14 % weniger Bruttogeschossfläche als beantragt. Eine Realisierung der Planunterlagen der Bauvoranfrage könnte nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen. Zu diesem Zweck hat der Investor bereits einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB gestellt.

Weiteres Vorgehen

Die angestrebte Höhenentwicklung wird aus städtebaulicher Sicht kritisch gesehen. Die damit verbundene Erhöhung der Bruttogeschossfläche um 14 % generiert zwar mehr Wohnfläche, steht aber zum verwaltungsinternen Aufwand eines Bebauungsplanverfahrens in keinem Verhältnis und kann daher nicht im Interesse der Allgemeinheit sein. Daher empfiehlt die Verwaltung, kein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und von der Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Investor abzusehen. Dem Investor wäre die Rücknahme des bereits gestellten Antrags auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens anzuraten. Andernfalls wäre dieser durch den Gemeinderat zurückzuweisen. In diesem Fall kann die Bebauung des Areals gemäß genehmigter Bauvoranfrage erfolgen.

Beschluss:

Der Ortschaftsratsrat Durlach nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.