



Sachstand Bebauungsplanverfahren „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“

Vorlage Nr.: **2022/0137**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **StPIA**

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	16.02.2022	3	<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 den Sachstandsbericht 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		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/>
Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)			negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/>
erheblich <input type="checkbox"/>			
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridorsthema
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:

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans muss im Bereich der öffentlichen Nutzungen aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen nochmals grundlegend angepasst werden. Der multifunktionale Dorfplatz im Anschluss an das historische Rathaus (Flurstück 60115) lässt sich nicht umsetzen, da die erforderlichen Flächen (Flurstück 60112/1) trotz intensiver Bemühungen weder käuflich noch durch Tausch erworben werden kann. Damit entfällt auch die Option, zusätzliche öffentliche Stellplätze in diesem Bereich zu schaffen. Jenseits des Bebauungsplans konnte im Zuge der Modernisierungsvereinbarung für die Westmarkstraße 71 (AWO Kinderhaus Aue) aber vereinbart werden, dass die Außenflächen zwischen der Westmarkstraße 69 und 71 bis zu viermal im Jahr für Veranstaltungen der Durlacher Vereine zur Verfügung gestellt werden. Die im Anschluss geplante Spielwiese muss nach aktuellem Verhandlungsstand allerdings ebenfalls entfallen. Zwar wurde für die Spielwiese eine Ersatzfläche im nordöstlichen Teil der Stegwiesen (Flurstück 60184) identifiziert und der Erwerb vorbereitet, allerdings hat eine Person der Eigentümergemeinschaft dem Kaufpreisangebot kurzfristig nicht zugestimmt. Ob der Vertrag noch zu Stande kommt, kann derzeit noch nicht beurteilt werden.

Um das Bebauungsplanverfahren nicht weiter durch die schwierigen Verhandlungen bezüglich der Einrichtung einer Spielwiese zu verzögern, soll es zugunsten des zentralen Ziels der räumlichen Ordnung des Bereiches mit folgenden Regelungen weitergeführt werden:

- Definition einer rückwärtigen Baugrenze
- Definition eines ortsverträglichen Maßes der baulichen Nutzung, entwickelt aus der Bestandsbebauung mit moderatem zusätzlichen Innenentwicklungspotential
- Festsetzungen der maximalen Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude
- Sicherung der Stegwiesen als private Grünfläche
- ergänzende Wegeführung für Fußgänger*innen

Herleitung/Erläuterungen

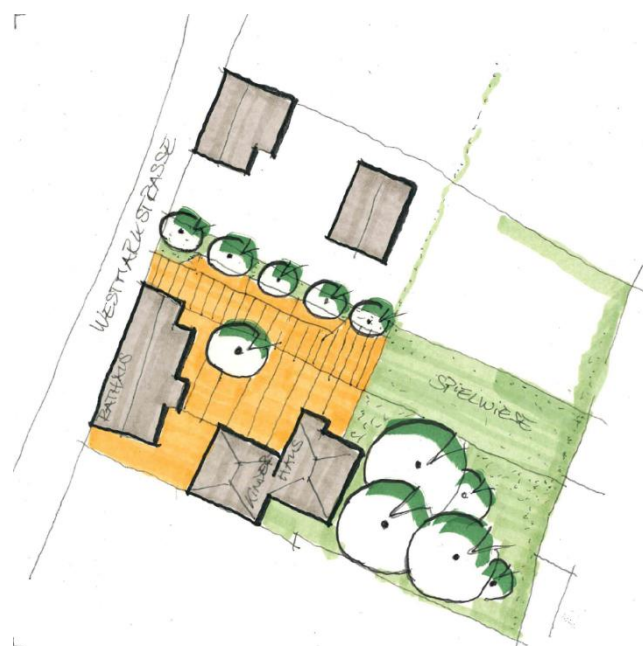
Das Plankonzept für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“ sah im rückwärtigen Bereich des Flurstücks Nr. 60109 eine Parkierungsfläche vor, die auch für Vereins- oder Dorffeste hätte genutzt werden können. Die Grundstückseigentümer*innen des Flurstücks Nr. 60109 sind jedoch definitiv nicht verkaufsbereit. Sie möchten das Vorderhaus sanieren und im rückwärtigen Grundstücksbereich selbst innerhalb des geplanten Baubereichs nachverdichten. Daher muss das zuletzt zu Grunde gelegte städtebauliche Konzept nochmals modifiziert werden.



Auszug städtebauliches Konzept, Stand März 2020

Zwischenzeitlich wurde eine angepasste kleine Variante des „multifunktionalen Dorfplatzes“ auf den Flächen zwischen dem historischen Rathaus und dem Kinderhaus Aue sowie des nördlich angrenzenden Grundstücks verfolgt. Dieses sah folgende Inhalte vor:

- Herstellung eines Erschließungsstichs, flankiert von Längsparkern und einem Grünstreifen mit einer Baumreihe.
- Ausbildung einer multifunktionalen Fläche, ggf. im Zusammenhang mit der Hoffläche zwischen historischem Rathaus und Kinderhaus als „Dorfplatz“.
- Einbindung einer kleinen Spielwiese (300 – 350 m²) im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Spielwiese könnte das Spielangebot des Kinderhauses unmittelbar angrenzend an deren Spielfläche ergänzen und bei Dorffesten mitgenutzt werden.



Auszug städtebauliches Konzept, Stand Mai 2021

Die Eigentümer*innen des Grundstücks (Flurstück 60112/1) haben zwar Verkaufsbereitschaft signalisiert, eine Einigung zum Kaufpreis bzw. ein angebotener Grundstückstausch konnte jedoch nicht vereinbart werden. Eine Überplanung der Fläche würde nun einen unverhältnismäßigen Planungsschaden verursachen. Unter den aktuellen Voraussetzungen besteht somit keine Möglichkeit, die bisher geplanten Stellplatzflächen beziehungsweise der multifunktionalen Nutzung als Dorfplatz mit verhältnismäßigen Kosten und Aufwand herzustellen.

Für die geplante Spielwiese konnte zunächst erfreulicherweise ein sehr gut geeigneter Ersatz im nordöstlichen Bereich der Stegwiesen identifiziert werden. Das ca. 900 m² große Grundstück (Flurstück 60184) liegt direkt am zukünftigen Wegegrundstück (Flurstück 55244), welches bis zum Spielplatz außerhalb des Geltungsbereichs an der Ostmarkstraße durchbindet. Allerdings hat eine Person der Eigentümergemeinschaft dem Kaufpreisangebot nicht zugestimmt, so dass das Grundstück bisher nicht erworben werden konnte. Nach wie vor verfolgt die Verwaltung das Ziel eine Spielwiese als öffentliche Grünfläche an der zukünftigen Wegeverbindung zu ermöglichen. Da bisher allerdings keine geeignete Fläche erworben werden konnte, wird das Bebauungsplanverfahren zunächst ohne festgesetzte öffentliche Grünfläche/Spielwiese fortgesetzt. Für die Aktivierung der städtischen Wegefläche (Flurstück 55244) müssen bestehende Miet- und Pachtverhältnisse mit den Angrenzern der Kärntner Straße gekündigt werden.



Weitere Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes sind die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet WA, des Maß der Baulichen Nutzung (GRZ, Geschossigkeit und maximale

Wandhöhe), der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten pro Wohngebäude sowie Dachbegrünung als Maßnahme der Klimaanpassung. Insbesondere die Definition einer rückwärtigen Baugrenze trägt dazu bei, unverhältnismäßige Nachverdichtung in die Freiflächen der Stegwiesen zu verhindern und dennoch verträgliche Innenentwicklungspotentiale zu ermöglichen. Bisher ist für das Plangebiet lediglich die Bauflucht entlang der Westmarkstraße bzw. die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet in zwei rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzt.

Die bisher vorgesehenen örtlichen Bauvorschriften sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren nur noch in einem reduzierten Umfang vorgesehen werden. Hintergrund ist eine parallele Planung für eine Gestaltungssatzung „Historische Mitte Durlach-Aue“ mit einem deutlich größeren Umgriff. Durch diese Aufteilung können Doppelregelungen oder Unterschiede z. B. zwischen der Ost- und Westseite der Westmarkstraße vermieden werden.

Ausblick

Das Bebauungsplanverfahren wird mit der angepassten städtebaulichen Konzeption fortgesetzt. Die Verwaltung bemüht sich bis zum Auslegungsbeschluss weiter eine Fläche in den Stegwiesen zu erwerben, um die angedachte Spielwiese als öffentliche Grünfläche umsetzen zu können. Sollte dies nicht gelingen werden die Stegwiesen jenseits der Baubereiche insgesamt als private Grünfläche ausgewiesen.

Ziel ist den Bebauungsplan im Jahr 2022 zum Abschluss zu bringen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach nimmt den Bericht zur Kenntnis.