



## Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach – Verlängerung der Geltungsdauer

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat	20.07.2022	4	x		
Gemeinderat	26.07.2022		x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, die am 13. August 2021 in Kraft getretenen Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr zu verlängern. (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3)

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> <b>Investition</b> <input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>	Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -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"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <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 20.07.2022	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Ergänzende Erläuterungen

In seiner Sitzung vom 27. Juli 2021 hat der Gemeinderat zur Sicherung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung (**Anlage 1**) beschlossen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ergibt sich aus dem Übersichtsplan vom 6. Mai 2021 im Maßstab 1 : 4000 (**Anlage 2**). Die Satzung trat mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe und zeitgleicher Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe am 13. August 2021 in Kraft.

Mit dem Bebauungsplan wird das grundlegende Ziel verfolgt, den prägenden städtebaulichen Charakter des Durlacher Hanggebietes als durchgrüntes Wohngebiet mit aufgelockerter, maßhaltender Bebauung und großzügigen Gartenanlagen zu bewahren. Gleichzeitig sollen moderate zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage weiter zugelassen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht unter anderem vor, die vorhandenen Bebauungspläne um Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen. So werden etwa drei verschiedene Teilbereiche gebildet, in denen die zulässige Bodenversiegelung durch unterschiedlich hohe Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt wird.

Das Planungsbedürfnis ist durch eine beobachtete Zunahme von städtebaulich unerwünschten Nachverdichtungstendenzen entstanden, die sukzessive den Gebietscharakter des gesamten Hanggebietes Durlach beeinträchtigen. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ können die geplanten Festsetzungen aus sich heraus noch keine Wirkung entfalten, so dass im Bedarfsfall auf die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente der §§ 14, 15 BauGB zurückgegriffen werden muss, wenn die Durchführung der Planung durch bestimmte Vorhaben gefährdet wird.

Der Grund für den Erlass der vorliegenden Veränderungssperre war und ist das Ziel, die oben genannte Planung zu sichern. Das konkrete Sicherungsbedürfnis entstand anlässlich einer Bauvoranfrage, die innerhalb des Plangebietes den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf einem Grundstück in der Kastellstraße zum Gegenstand hat. Das Vorhaben steht mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ zum Maß der baulichen Nutzung nicht im Einklang. Deshalb war zunächst die Entscheidung über den Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheid vom 11. August 2020 für den Zeitraum von einem Jahr zurückgestellt worden. Da der Bebauungsplan nicht rechtzeitig vor Ablauf der Zurückstellungsfrist in Kraft treten konnte und eine Verlängerung der Zurückstellung nicht möglich ist, musste dem weiterhin bestehenden Sicherungsbedürfnis durch Erlass der Veränderungssperre Rechnung getragen werden.

Nach § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Diese Zweijahresfrist läuft hier erst am 13. August 2023 ab. Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist jedoch bezogen auf ein konkretes Baugesuch der seit der Zurückstellung abgelaufene Zeitraum auf die Zweijahresfrist anzurechnen. Bezogen auf das genannte Bauvorhaben in der Kastellstraße, welches nach wie vor den Planungsabsichten der Stadt widerspricht, ergibt sich dadurch eine von der allgemeinen Dauer der Veränderungssperre abweichende individuelle Laufzeit. Bei einer Dauer der Zurückstellung von 364 Tagen würde die individuelle Wirkung der Veränderungssperre somit bereits am 14. August 2022 enden. Da es bedingt durch das Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nicht möglich sein wird, das weitere Planverfahren rechtzeitig vor dem individuellen Außerkrafttreten der Veränderungssperre abzuschließen, besteht die Notwendigkeit, die Veränderungssperre bereits jetzt zu verlängern.

Nach § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB steht die erstmalige Verlängerung einer Veränderungssperre um bis zu ein Jahr im Ermessen der Gemeinde. Besondere Voraussetzungen für die Verlängerung müssen nicht vorliegen.

Das Gebiet, für das hier eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden soll, entspricht dem bisherigen Geltungsbereich der Veränderungssperre.

Soweit Bauvorhaben mit dem künftigen Bebauungsplan in Einklang stehen, also dessen Zielen nicht widersprechen, werden diese zwar ebenfalls von der Veränderungssperre formal erfasst. Jedoch ist es in solchen Fällen möglich, ein Vorhaben im Wege einer Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

Dem Gemeinderat kann somit empfohlen werden, die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr als Satzung zu beschließen.

---

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss, gemäß §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, die nachfolgende

### **S a t z u n g**

#### **Verlängerung der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach**

Die Geltungsdauer der mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe und zeitgleicher Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Karlsruhe am 13. August 2021 in Kraft getretenen Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach wird um ein Jahr bis zum 13. August 2024 verlängert. Die Veränderungssperre tritt jedoch schon vorher außer Kraft, wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).

Karlsruhe, den .....

Der Oberbürgermeister