



Vorlage Nr.: **2023/0750**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich E“, Karlsruhe-Durlach

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	12.07.2023	4	x		
Gemeinderat	18.07.2023		x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Empfehlung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

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

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

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 erg. Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" 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 12.07.2023
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

I. Erläuterungen zur Planung

Das Plangebiet „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ befindet sich im Stadtteil Durlach, unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Turmberg-Augustenberg. Bei einer Flächengröße von circa 20,9 ha ist es geprägt von einer starken Durchgrünung und einer überwiegend moderaten baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes ist, die städtebauliche Struktur sowie den Charakter des hanglagigen Villengebietes zu erhalten und gleichzeitig dem Bedürfnis nach Wohnraumschaffung durch eine moderate Erhöhung des zulässigen Nutzungsmaßes Rechnung zu tragen.

Die Planung sieht vor, die in ihrem Geltungsbereich schon bisher zulässige Art der baulichen Nutzung grundsätzlich beizubehalten. Durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) für das gesamte Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben jedoch einheitlich nach der BauNVO in der aktuellen Fassung.

Einschränkende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen über die maximal zulässige Wandhöhe, die Zahl der Vollgeschosse, die zulässige Grundfläche und die Grundflächenzahl (GRZ) getroffen. Die unteren Bezugspunkte für die Wandhöhe ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen in Verbindung mit NHN-Höhen gemäß den Angaben in der als Anlage 1 beigefügten Tabelle und den als Anlage 2 beigefügten Schnittzeichnungen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird; die Anlagen werden integrierter Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl wird das Plangebiet in drei Bereiche unterteilt, in denen künftig eine maximal zulässige GRZ von 0,35 bzw. 0,3 oder 0,25 gelten soll. Diese Werte wurden einerseits aus einer Analyse der vorhandenen Bebauung abgeleitet und andererseits vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage so gewählt, dass für die überwiegende Anzahl der überplanten Grundstücke eine, im Vergleich zum Bestand, moderate zusätzliche Bebauung ermöglicht wird. Soweit die geplante GRZ in einigen wenigen Fällen (14 von 222 Grundstücken im Plangebiet) bereits im Bestand überschritten wird, erscheint es vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten Zielsetzung, ein durchgrüntes, von maßhaltender Bebauung mit großzügigen Gartenanlagen geprägtes Wohngebiet zu bewahren, gerechtfertigt, die betroffenen Grundstückseigentümer insoweit auf den (bloßen) Bestandsschutz zu verweisen.

Eine für den Gebietscharakter des Hanggebietes untypische und auch aus ökologischen Gründen unerwünschte zusätzliche Versiegelung von Freiflächen soll möglichst begrenzt werden. Aus diesem Grund wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen und nicht überbaute bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur um bis zu 25 % überschritten werden darf.

Die festgesetzte zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen entspricht weitgehend der baulichen Entwicklung im Bestand. Soweit im Plangebiet bereits einige wenige Gebäude mit drei Vollgeschossen vorhanden sind, handelt es sich zwar nominal um „Ausreißer“, aber diese sind insofern gebietsverträglich, als sie sich in das heutige Erscheinungsbild des Hanggebietes einfügen, ohne dessen städtebaulichen Charakter nennenswert zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird auf Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits drei Vollgeschosse im Bestand aufweisen, ein drittes Vollgeschoss auch weiterhin zugelassen.

Durch die Kombination mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe soll verhindert werden, dass das charakteristische Orts- und Straßenbild im Plangebiet durch eine Höhenentwicklung beeinträchtigt wird, die städtebaulich unerwünschte, unmaßstäbliche Baukörper hervorbringt. In der Vergangenheit hat sich bereits gezeigt, dass bedingt durch die steile Topographie des Hanggebietes zum Teil

Gebäude entstehen, die – gebietsuntypisch – viergeschossig in Erscheinung treten und überdies bislang hinsichtlich der Gebäudehöhe als Referenz für das Einfügen von Gebäuden in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen werden konnten. Mithilfe der angemessenen, auf Erhaltung des vorhandenen Rahmens abzielenden Maßfestsetzungen wird weiteren Fehlentwicklungen dieser Art vorgebeugt.

Um die durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägte Eigenart des Plangebietes planungsrechtlich aufzunehmen und zu erhalten, gleichzeitig aber auch einem Bedarf an Einliegerwohnungen etwa für Pflegekräfte der häuslichen Pflege gerecht zu werden, wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude grundsätzlich auf drei und bei mehr als zwei Wohngebäuden auf einem Grundstück auf zwei beschränkt.

Die historischen Baufluchten mit den entsprechenden Vorgartenzonen sind ein wesentliches prägendes Element des Hanggebietes. Um diese städtebaulichen Strukturen zu erhalten, werden Garagen, Carports und Stellplätze sowie überdachte Fahrradstellplätze mit nur einer Zufahrt und nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Letzteres gilt für sämtliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von Kinderspieleinrichtungen, Abfallbehälterstandplätzen und nicht überdachten Fahrradstellplätzen.

In den örtlichen Bauvorschriften werden verschiedene gestalterische Anforderungen, unter anderem in Bezug auf Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen und die Gestaltung von Vorgärten gestellt. Vorgärten sind zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes grundsätzlich vollflächig als Vegetationsfläche anzulegen. Ausnahmen werden für Zufahrten, Hauseingänge und die zulässigen Nebenanlagen vorgesehen, wobei der Anteil der verbleibenden Vegetationsfläche 60 % der gesamten Vorgartenfläche nicht unterschreiten darf. Das Anlegen von Schottergärten und ähnlichen Vorgartengestaltungen ist generell unzulässig.

Die Gestaltung der privaten Freiflächen trägt wesentlich zu der bestehenden städtebaulichen Eigenart des durchgrüneten Hanggebietes bei. Zur Absicherung der bisherigen Qualität werden städtebauliche Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch neue Pflanzungen in der festgesetzten Pflanzgüte zu ersetzen. Auf den privaten Grundstücken werden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Pflanzgebote für standortgerechte Bäume festgesetzt. Der Wahrnehmung als durchgängig begrüntes Quartier wird schließlich durch die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) zu begrünen, zur Geltung verholfen.

Durch die auf Bestandssicherung abzielenden Festsetzungen ist gewährleistet, dass keine Umweltbelange in abwägungserheblicher Weise berührt werden. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine über die bereits vorhandenen Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten hinausgehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass auf der Planungsebene auch keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden müssen (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Aufgrund des bestandssichernden Charakters der Planung kann schließlich davon ausgegangen werden, dass vorhandene Möglichkeiten der Grundstücksnutzung im Plangebiet durch die geplanten Festsetzungen nicht in einer Weise beschnitten oder gar beseitigt werden, die sich spürbar auf den Bodenwert der Grundstücke auswirken. Eine rechtliche Pflicht der Stadt zur Entschädigung der Grundstückseigentümer nach den Grundsätzen des Planungsschadensrechts ist daher nicht zu erwarten.

Das Planungskonzept und die wesentlichen Planinhalte wurden bereits in der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ausführlich erläutert. Wir verweisen hierzu – ergänzend zu den Planunterlagen, die dieser Vorlage als Anlage angefügt sind – auf die Vorlage Nr. 2021/0771 zu TOP 6 der Gemeinderatssitzung vom 27. Juli 2021.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die vorliegende Planung ändert und ergänzt die in ihrem Geltungsbereich bereits vorhandenen Bebauungspläne, ohne insoweit die Grundzüge der Planung zu berühren. Die ursprüngliche städtebauliche Intention des Plangebers bestand erkennbar darin, mittels Festsetzung von Bau- und Straßenfluchten sowie von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereichen eine aufgelockerte und von Durchgrünung geprägte Struktur des Hanggebietes als Wohngebiet zu sichern. Mit den ergänzenden Festsetzungen wird dieser planerische Leitgedanke aufgenommen und konsequent fortgeführt. Da auch im Übrigen die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen, insbesondere keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Stadtplanungsamtes, die am 13. Juli 2017 im Bürgersaal des Rathauses Durlach stattfand. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26. März bis zum 30. April 2018 durchgeführt. Mit den zu diesem Verfahrensstand vorgetragenen Stellungnahmen hatte sich der Gemeinderat anlässlich des Auslegungsbeschlusses am 27. Juli 2021 auseinandergesetzt und an der Planung vom 23. März 2018 in der Fassung vom 19. März 2021 festgehalten.

Ebenfalls in der Sitzung vom 27. Juli 2021 hatte der Gemeinderat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet als Satzung beschlossen (Vorlage Nr. 2021/0772), die mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 13. August 2021 in Kraft trat. Die Notwendigkeit für den Erlass der Veränderungssperre ergab sich daraus, dass die zuvor verfügte Zurückstellung eines den geplanten Festsetzungen zuwiderlaufenden Vorhabens, Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flurstück-Nummer 50946/1, nach Ablauf der gesetzlichen Jahresfrist auszulaufen drohte. Am 26. Juli 2022 beschloss der Gemeinderat eine erstmalige Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr (Vorlage Nr. 2022/0701). Mittlerweile hat das Verwaltungsgericht Karlsruhe in einem Rechtsstreit 2 K 2042/22 durch Urteil vom 28. April 2023 die Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre bestätigt und festgestellt, dass diese dem genannten Vorhaben jedenfalls noch bis zum 13. August 2023 entgegengehalten werden kann.

1. Auslegung des Planentwurfes (Fassung vom 19. März 2021)

Auf der Grundlage des am 27. Juli 2021 gefassten Auslegungsbeschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 23. August bis einschließlich 24. September 2021 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme.

Im Rahmen der Auslegung hatte sich nur die untere Naturschutzbehörde als Trägerin öffentlicher Belange erneut zu der Planung geäußert. Die vorgebrachten Anregungen wurden von der Stadtplanung aufgegriffen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aus der Öffentlichkeit gingen insgesamt drei Stellungnahmen ein.

Die anwaltlich vertretene Eigentümerin des im Plangebiet belegenen Grundstücks Wolfweg 1, deren Antrag auf erneute (dritte) Verlängerung der Gültigkeit einer im Jahr 2012 erteilten Baugenehmigung zunächst mit Blick auf die entgegenstehenden Planungsabsichten zurückgestellt worden war, und der von derselben Rechtsanwaltskanzlei vertretene Eigentümer des ebenfalls im Plangebiet belegenen unbebauten Grundstücks Flurstück-Nummer 50946/1 setzten sich in ihren – im Wesentlichen gleichlautenden – Stellungnahmen kritisch mit der in Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften geregelten Verpflichtung zur Begrünung von Vorgärten auseinander. Die Regelung sei nicht verständlich, da es aufgrund der steilen Hanglage überhaupt nicht möglich sei, einen Vorgarten anzulegen und solche in der Regel auch vor Ort nicht existierten. Es sei unklar, was mit dieser Regelung bezweckt werde. Auch sei

nicht aus sich heraus verständlich, was mit der Forderung des Anlegens von „Vegetationsflächen“ gemeint sei. Soweit hiermit städtebauliche Belange verfolgt würden, könnten diese den mit der Regelung verbundenen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte nicht überwiegen. Des Weiteren wandten sich die Eigentümer gegen die Festsetzungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und sahen auch hierin einen nicht gerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsgarantie. Die Regelungen zur Wandhöhe seien auch im Zusammenhang mit den festgelegten Bezugshöhen und unter Heranziehung der als Anlage 2 beigefügten Grundstücksschnitte nicht nachvollziehbar. Da bereits zahlreiche Gebäude im Bestand die nach dem Planentwurf zulässigen Höhen überschritten, ohne dass hierdurch der Gebietscharakter geändert werde, sei nicht erklärlich, weshalb es unter Berücksichtigung der Eigentümerinteressen erforderlich sei, die zulässigen Höhen im Plangebiet zu reduzieren. Nicht akzeptabel sei ferner, dass abweichend von der Grundregel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der dort genannten baulichen Anlagen nur um bis zu 25 Prozent überschritten werden darf, zumal bei ihren Grundstücken eine weitergehende Überschreitung möglich sei, ohne dadurch die städtebauliche Qualität des hanglagigen Villengebietes zu gefährden. Die festgesetzte Beschränkung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude werde abgelehnt, da nicht ersichtlich sei, welches städtebauliche Ziel die Stadt hiermit verfolge, und die städtebauliche Qualität des hanglagigen Villengebietes hiervon nicht abhängen. Ebenfalls abgelehnt würden die Festsetzungen bezüglich Grünflächen / Pflanzgebote und Pflanzhaltung, die in dieser detaillierten Form nicht erforderlich seien. Insgesamt würden erforderliche Nachverdichtungen durch die Planung übermäßig erschwert, eine sinnvolle Ausnutzung der noch bebaubaren Grundstücksflächen sei mit diesen Einschränkungen nicht möglich.

Von dem Eigentümer des im Plangebiet belegenen Grundstücks Wolfweg 5 wurden Bedenken geäußert, dass die Planung die barrierefreie Erschließung der Villen, insbesondere in dem steilen Bereich des Wolfsweges, unzumutbar erschweren würde. Bei der Bestandsaufnahme seien Fehler unterlaufen, die in der Anlage 2 für das Grundstück Wolfweg 5 enthaltenen Angaben zu den Bezugshöhen seien falsch. Des Weiteren sei durch die Einschränkungen, die mit der geplanten Festsetzung einer GRZ I von 0,25 und einer GRZ II, die 25 Prozent der GRZ I beträgt, einhergehen, mit einem Wertverlust bei vielen Anwesen zu rechnen. Eine „vernünftige“ Parkieranlage oder Tiefgarage werde in diesem Gebiet, in dem ein hoher Parkdruck herrsche, praktisch unmöglich gemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer erneuten Befassung der Stadtplanung mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes und den Gegebenheiten im Plangebiet. Die daraus resultierende Aktualisierung und Konkretisierung des städtebaulichen Regelungsbedarfs war letztlich neben einigen redaktionellen Änderungen der Grund für eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes in seinen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften samt Planbegründung. Im Einzelnen ergaben sich folgende inhaltliche Änderungen:

- Änderung des Stichtages für die Zulässigkeit eines dritten Vollgeschosses.
- Überprüfung und Anpassung der Definition des unteren Bezugspunktes für die Entwicklung der Wandhöhe baulicher Anlagen anhand aktueller Geodaten, namentlich eine neue Zuordnung der Grundstücke mit den Flurstück-Nummern 50947, 50949 und 51155/1 zu der Bezugspunktdefinition nach Anlage 1.
- Erweiterung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Überführung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Garagenvorplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in örtliche Bauvorschriften.
- Änderung der Definition von „Vorgärten“ in Ziffer 3.2 der örtlichen Bauvorschriften.
- Entsprechende Anpassungen der Planbegründung.

Schließlich hat die Stadtplanung bei den Grundstücken mit den Flurstück-Nummern 50861/2 (Posseltstraße 1) und 50876 (Turmbergstraße 18) die Notwendigkeit erkannt, die in den zugrunde liegenden Bebauungsplänen festgesetzten Baufluchten (Baulinien) im Wege einer selbständigen, von der Wirksamkeit der Festsetzungen dieses Bebauungsplans unabhängigen Aufhebung endgültig zu beseitigen, da die jeweilige Bebauung auf diesen Grundstücken die Baufluchten derzeit und absehbar auch auf Dauer nicht einhält, was aus heutiger stadtplanerischer Sicht auch so gewollt ist.

2. Auslegung des Planentwurfes (Fassung vom 12. Mai 2022)

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen, die gleichwohl weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit die wesentlichen Elemente des Planungskonzeptes berühren, hat die Verwaltung in Anwendung der Ermächtigung des Gemeinderats vom 27. Juli 2021 entschieden, den Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend zu beteiligen. Gegenstand der erneuten Auslegung, die sodann nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18. Juli bis einschließlich 19. August 2022 stattfand, war die überarbeitete Entwurfsfassung mit dem neuen Fassungsdatum vom 12. Mai 2022.

Aus dem angesprochenen Kreis der Träger öffentlicher Belange ging lediglich eine Stellungnahme der Stadtwerke Karlsruhe Netzservice GmbH ein, in der jedoch keine neuen abwägungserheblichen Gesichtspunkte vorgetragen wurden.

Aus der Öffentlichkeit meldete sich wiederum die Eigentümerin des Grundstücks Wolfweg 1 über ihren anwaltlichen Vertreter zu Wort. Ihre Stellungnahme wiederholt im Wesentlichen ihre bisher vorgebrachten Einwendungen gegen den ursprünglichen Bebauungsplanentwurf. Auch in der überarbeiteten Planung seien die Festsetzungen der zulässigen Wandhöhe nicht verständlich. Dass Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze mit nur einer Zufahrt und nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen, stelle einen durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht gerechtfertigten Eingriff in die Baufreiheit dar. Gleiches gelte für die Vorgabe, dass in bestehenden Bebauungsplänen festgesetzte Vorgartenbereiche beachtet werden müssen. Die Eigentümerin wandte sich schließlich noch gegen die geplanten Pflanzgebote und die Dachbegrünung.

Sämtliche Stellungnahmen aus dem Kreis der Träger öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit wurden, getrennt nach erster und zweiter Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, in der als **Anlage** beigefügten **Synopse** aufbereitet und den wertenden Aussagen der Stadtplanung gegenübergestellt. Insgesamt ist festzustellen, dass sich die projektierten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung sowie dem schützenswerten Charakter des historisch gewachsenen Villengebietes orientieren. Trotzdem werden für den Großteil der Grundstücke im Plangebiet moderate Entwicklungspotenziale belassen, die eine stärkere bauliche Ausnutzung als bisher ermöglichen. Um dies zu gewährleisten, wurde zuvor der Bestand sorgfältig erhoben und ausgewertet. Die Planung sieht unter diesen Umständen keine Eingriffe in ausgeübte Nutzungen im Sinne des Planungsschadensrechts vor, die zu entschädigungspflichtigen Wertminderungen der Grundstücke führen würden. Auch das bislang unbebaute Grundstück Flurstück-Nummer 50946/1 kann grundsätzlich einer gebietstypischen und -verträglichen Bebauung zugeführt werden. Eine Notwendigkeit, die Planung erneut zu ändern, wird danach nicht gesehen.

Nach einigen wenigen redaktionellen Änderungen erhielt der Bebauungsplanentwurf das letztgültige Fassungsdatum vom 22. Juni 2023.

III. Ergänzende Erläuterung zur CO₂-Relevanz

Hierzu wird auf die Ausführungen in der Vorlage Nr. 2021/0771 zu TOP 6 der Gemeinderatssitzung vom 27. Juli 2021 verwiesen.

IV. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 23. März 2018 in der Fassung vom 22. Juni 2023 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen samt den dort in Bezug genommenen Anlagen 1 (Tabelle der Bezugspunkte für die Höhenlage der baulichen Anlagen) und Anlage 2 (Grundstücksschnitte mit Angaben zu den Bezugshöhen), örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als **Anlagen** beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, zu beschließen:

1. Die zum Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 23. März 2018 in der Fassung vom 22. Juni 2023 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 23. März 2018 in der Fassung vom 22. Juni 2023, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).