



Vorlage Nr.: 2026/0188

Eingang: 03.03.2026

Baugebiet "Oberer Säuterich"  
CDU-OR-Fraktion

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Durlach	06.05.2026	5	Ö	Behandlung

Die Verwaltung präsentiert dem Ortschaftsrat Durlach das weitere Vorgehen zum Baugebiet „Oberer Säuterich“. Wir fordern darüber hinaus, dass folgende Punkte verbindlich dargelegt werden:

1. Die Verwaltung wird aufgefordert, dem Ortschaftsrat unverzüglich einen verbindlichen und belastbaren Zeitplan für das Baugebiet „Oberer Säuterich“ vorzulegen.
2. Dieser Zeitplan muss mindestens folgende Meilensteine mit konkreter Jahresangabe enthalten:
  - a. Auslegungsbeschluss
  - b. Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplans
  - c. Beginn und Abschluss eines etwaigen Umlegungsverfahrens
  - d. Beginn der Erschließungsmaßnahmen (Straßen- und Leitungsbau)
  - e. Beginn der Grundstücksvermarktung
  - f. frühestmöglicher Zeitpunkt des ersten Hochbaus
3. Darüber hinaus ist darzustellen,
  - a. welche konkreten Hindernisse aktuell einer Umsetzung entgegenstehen,
  - b. welche Maßnahmen zur Verfahrensbeschleunigung ergriffen wurden oder werden,
  - c. und ob personelle oder strukturelle Engpässe im Verfahren bestehen.

## Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberer Säuterich“ wurde bereits im Jahr 2015 gefasst. Seither folgten städtebauliche Wettbewerbe, Beteiligungsverfahren und eine Verkehrsuntersuchung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Jahr 2020.

Im Jahr 2025 wurden vorgezogene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen begonnen. Damit sind mittlerweile über zehn Jahre (ohne Vorplanungen des Gebietes) seit Beginn des Verfahrens vergangen, ohne dass Baurecht geschaffen oder ein Termin für den ersten Hochbau öffentlich benannt wurde.

Vergleichbare größere Baugebiete in Karlsruhe zeigen, dass zwischen Planungsstart und erstem Hochbau regelmäßig 8 bis 15 Jahre vergehen. Beim „Oberer Säuterich“ bewegt sich das Verfahren inzwischen bereits im oberen Bereich dieser Spanne.

Rechnet man ab dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss von 2015, ergibt sich folgende zeitliche Dimension:

- 2015 – Aufstellungsbeschluss
- 2020 – Frühzeitige Beteiligung
- 2025 – Beginn Ausgleichsmaßnahmen
- 2026 – weiterhin kein veröffentlichter Zeitplan für Rechtskraft und Erschließung

Selbst bei optimistischer Betrachtung (Rechtskraft bis 2027, Umlegung und Erschließung bis 2028/2029) wäre ein erster Hochbau frühestens 2029 realistisch. Bei weiteren Verzögerungen verschiebt sich der Baubeginn in die frühen 2030er Jahre.

Angesichts des erheblichen Wohnraumbedarfs in Durlach ist eine solche Perspektive politisch und gesellschaftlich nur schwer vermittelbar.

Der Ortschaftsrat erwartet daher:

- Transparenz über den tatsächlichen Verfahrensstand,
- einen realistischen und öffentlich kommunizierten Zeitkorridor,
- sowie eine aktive Strategie zur Beschleunigung des Projekts.

Das Baugebiet „Oberer Säuterich“ darf nicht zu einem Dauerplanungsverfahren ohne absehbare Umsetzung werden.

#### **CDU-OR-Fraktion**

Andreas Kehrlé

Dirk Müller

Ulrike Dörflinger

Rüdiger Miersch

Steffen Zwilling

Elke Graf