

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	07.10.2009
	TOP:	3
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 6
Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich A", Karlsruhe-Durlach hier: Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	28.09.2006	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung (einstimmig)
Ortschaftsrat Durlach	07.10.2009	3	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemeinderat	20.10.2009		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat, die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich A“ Karlsruhe-Durlach zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

Vorbemerkung:

Die im Bereich des Hanggebietes Durlach festzustellenden Nachverdichtungstendenzen, die die städtebauliche Struktur in diesem Bereich negativ verändert haben, gaben Anlass, dem entgegenzusteuern, um den bestehenden Charakter des Hanggebietes Durlach als hanglagiges Villengebiet zu erhalten. Zu diesem Zweck fasste der Planungsausschuss am 28.09.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach“.

Die im Plangebiet durchgeführte Analyse führte zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Hanggebiet Durlach insgesamt 19 Bebauungspläne, davon 7 einfache und 12 qualifizierte Bebauungspläne, und Bereiche ohne Bebauungsplan vorhanden sind. Dies führt zu einer uneinheitlichen und unübersichtlichen Rechtslage, die eine Vereinheitlichung im Hinblick auf Art und Maß der im Hanggebiet Durlach zulässigen Bebauung erfordert.

Um eine weitgehend einheitliche Änderung aller im Geltungsbereich liegenden Bebauungspläne herbeizuführen, wurde der Aufstellungsbeschluss für den Gesamtbereich Hanggebiet Durlach einschließlich des Bereichs Turmberg gefasst. Zunächst war beabsichtigt, das Gesamtgebiet mit einem einheitlichen, einfachen Bebauungsplan zu überplanen. Die Regelungen der bisherigen Bebauungspläne sollten dabei erhalten bleiben, sofern der neue Bebauungsplan nichts anderes festsetzt. Das Bebauungsplanverfahren sollte im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im weiteren Verfahren nach dem Aufstellungsbeschluss hat sich im Zuge der durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung ergeben, dass eine Überplanung des Gesamtareals mit nur einem Bebauungsplan nicht umsetzbar ist. Aufgrund der erheblichen Divergenz der vorhandenen Bebauung in einzelnen Bereichen zeigte sich, dass eine Abschnittsbildung erforderlich ist. Beabsichtigt ist deshalb die Aufstellung von insgesamt 5 Einzelbebauungsplänen, von denen der vorliegende Bebauungsplan den ersten Abschnitt (Bereich A) bildet. Im Plangebiet des Bereichs A gelten bisher die Bebauungspläne 393 und 473 der Stadt Karlsruhe. Diese weisen derzeit

Regelungsdefizite auf, weil sich - aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen - das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche nachteilig verändert hat. Auch sind Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig, so dass das Erfordernis besteht, eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Außerdem werden maximale Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dies gilt insbesondere im Bereich der vorhandenen Villenstruktur auf den teilweise in steiler Hanglage befindlichen Grundstücken.

Um der zunehmenden baulichen Verdichtung im Bereich A entgegenzutreten und dennoch den Regelungseingriff so gering als möglich zu halten, enthält der Bebauungsplan nur ein Mindestmaß an Regelungen.

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 393, Hanggebiet Durlach zwischen Rittnert- und Reichardtstraße, Abschnitt Guggelensberg vom 29.06.1973 und Nr. 473 Hanggebiet Durlach - Abschnitt Guggelensberg a) Im unteren alten Berg und b) Rittnertstraße 75 bis 89 vom 27.02.1976 als qualifizierte Bebauungspläne; des Weiteren umfasst das Plangebiet bisherige Innenbereichsflächen im Sinne des § 34 BauGB. Die geltenden Bebauungspläne Nr. 393 und Nr. 473 werden hinsichtlich der mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geändert, die sonstigen Festsetzungen gelten weiter.

Von den getroffenen Festsetzungen sind die als Bereich ② gekennzeichneten Baugrundstücke für Gemeinbedarf/Jugenderziehung und Erwachsenenbildung auszunehmen. Auf diesen Grundstücken reichen die bisherigen Festsetzungen aus, um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken.

Für die Bebauung in den bereits überplanten Gebieten galt bisher teilweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. In den übrigen Bereichen waren die Flächen je nach Geschossigkeit absolut festgesetzt mit einer Grundfläche von 150 bis 200 m² und einer Geschossfläche von 250 bis 350 m². Für Einzelhäuser waren maximal 2 Geschosse, für Reihen- und Doppelhäuser 1 Geschoss zulässig, je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten.

Die bestehende Nutzungsart ist eine reine Wohnnutzung. Daran ändert der vorliegende Bebauungsplan nichts. Das in den Bebauungsplänen, soweit vorhanden, bereits vorgegebene Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, für die noch nicht überplanten Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Die auf dem Guggelensberg vorhandenen besonders großen Grundstücke weisen eine Fläche von etwa 1.000 m² bis 2.000 m² auf, im weiteren Umkreis liegt die Grundstücksgröße noch immer zwischen 500 m² und 1.000 m². Um weitere Teilungen und eine daraus resultierende Verdichtung zu verhindern, wird die Mindestgröße der Grundstücke in Anpassung an den Bestand je nach Lage auf 1.000 m² bzw. 500 m² festgesetzt. Um den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu gewährleisten, werden Abstandsflächen festgeschrieben, die über das in der Landesbauordnung vorhandene Maß hinausgehen.

Um den Charakter als Villengebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung weiterhin zu gewährleisten, aber auch Einliegerwohnungen zu ermöglichen, werden 2 Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Ausgenommen davon ist der Bereich ①, der die bereits vorhandene stark verdichtete Struktur unangetastet lässt.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert lediglich die bereits vorhandenen Bebauungspläne geringfügig, diese werden geändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Die Überplanung der Gebiete nach § 34 BauGB wird aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung entwickelt, auch der insoweit bereits vorhandene Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Deshalb ist das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen, von einer Umweltprüfung konnte gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist nicht nachteilig von den geplanten Festsetzungen betroffen.

I. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 14.02.2007 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Unter Berücksichtigung der Äußerungen der betroffenen Bürger in der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung insoweit umgestellt, als das im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Gesamtareal in mehrere Teilbereiche untergliedert wurde.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurden der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Immissionsschutzbehörde, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Bürgergemeinschaft Durlach und Aue, der BUND, der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, die Naturschutzbehörde sowie die Wasser- und Abfallrechtsbehörde beteiligt.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Verfahren einen Stand erreicht, den der Vorentwurf des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach - Bereich A“, Karlsruhe-Durlach vom 30.01.2007 in der Fassung vom 02.08.2009 wiedergibt.

Beschluss:

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich A“, Karlsruhe-Durlach, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.01.2007 in der Fassung vom 02.08.2009 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.