

| | | |
|---|-----------------|------------------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Gremium: | Ortschaftsrat Durlach |
| | Termin: | 09.06.10 |
| | TOP: | 3 |
| | Verantwortlich: | öffentlich Dez. 6 |
| Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich C", Karlsruhe-Durlach 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 |
| Gemeinderat | | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe-Durlach

| | | | | | |
|---|--|---|---|--|-----------------------------|
| 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 Folgeeinsparungen) | | |
| | | | | | |
| 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 09.06.2010 | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | nein <input checked="" type="checkbox"/> | ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | | |

Vorbemerkung:

Die im Bereich des Hanggebiets Durlach festzustellenden Nachverdichtungstendenzen, die die städtebauliche Struktur in diesem Bereich negativ verändert haben, gaben Anlass, dem entgegenzusteuern, um den bestehenden Charakter des Gebiets 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 der Art und des Maßes 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 vorgezogenen Bürgerbeteiligung ergeben, dass eine Überplanung des gesamten Areals mit nur einem Bebauungsplan nicht umsetzbar ist. Aufgrund der erheblichen Divergenz der vorhandenen Bebauung zeigte sich in einzelnen Bereichen, dass eine Abschnittsbildung erforderlich ist. Beabsichtigt ist deshalb die Aufstellung von insgesamt fünf Einzelbebauungsplänen, von denen der vorliegende Bebauungsplan als „Bereich C“ den dritten Abschnitt bildet.

Im Plangebiet des Bereichs C gelten derzeit die qualifizierten Bebauungspläne Nr. 342, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg vom 17.05.1968, Nr. 385, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung vom 02.03.1973, Nr. 512 Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg Änderung an der Max-Liebermann-Straße nördlich vom Wasserbehälter vom 22.10.1976 Nr. 556, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg, Änderung Ernst-Barlach-Straße vom 07.03.1980 und Nr. 557, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg südöstlich der Max-Beckmann-Straße vom 14.03.1980. Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach - Bereich C“ werden die Festsetzungen der vorstehenden Pläne im Umfang der beabsichtigten Regelungen ersetzt, die sonstigen Festsetzungen der obigen Bebauungspläne gelten uneingeschränkt weiter.

Der Art der baulichen Nutzung nach handelt es sich beim Plangebiet überwiegend um ein reines Wohngebiet. Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans befinden sich einzelne Grundstücke für eine kirchliche Nutzung, für Gemeinbedarfszwecke, für einen Wasserbehälter und ein Tankstellengrundstück. Für die Bebauung des Gebiets gelten derzeit folgende Festsetzungen:

Grundstücksausnutzung

Je nach Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (Vg) gilt bisher eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) von:

| | 1 Vg | 2 Vg | 3 - 5 Vg | 7 Vg | Terrassenhäuser |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------------|
| Nr. 342 | 0,3 / 0,3 | 0,3 / 0,6 | | 0,3 / 1,0 | |
| Nr. 385 | 0,3 / 0,3 | 0,3 / 0,6 | 0,4 / 1,0 | | 0,4 / 1,0 |
| Nr. 556 | 0,4 / 0,5 | 0,4 / 0,8 | 0,4 / 1,0 | | |
| Nr. 557 | 0,4 / 0,5 | 0,4 / 0,8 | 0,4 / 1,0 | | |

Auf dem Kirchengrundstück (F1St. Nr. 58843) weist der Bebauungsplan Nr. 342 zwar Baumöglichkeiten aus, diese sind jedoch nicht realisierbar (siehe

dazu unten). Auf dem Grundstück für Gemeinbedarf besteht eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. gem. Bebauungsplan Nr. 385.

Geschossigkeit der Gebäude

Bebauungsplan Nr. 342: Einzelhäuser und Ladenhäuser zweigeschossig, Reihenhäuser eingeschossig.

Bebauungsplan Nr. 385: Grundstück für Gemeinbedarf: 2 Vollgeschosse, Terrassenhäuser 3 Vollgeschosse.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Bebauungspläne Nr. 385, 556, 557: Im Flachbaugebiet bis zu 2 Geschossen sind maximal 2 WE pro Gebäude zulässig.

Dachneigung

Die festgesetzte Dachneigung liegt im gesamten Gebiet zwischen 0° und 22°.

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung wird beibehalten, insoweit gelten die bisherigen Bebauungspläne weiter. Eine Ausnahme bildet das im Bebauungsplan mit Baurecht für die Katholische Kirche ausgewiesene Grundstück. Die dafür vorgesehenen Festsetzungen werden den tatsächlichen Verhältnissen und der vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe angepasst.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt des Villengebiets, das durch eine geringe Ausnutzung der Grundstücksflächen und der damit verbundenen relativ geringen Bebauungsdichte ausgezeichnet ist. Im Plangebiet gilt bereits eine GRZ von mindestens 0,3. Ein erheblicher Anteil der Grundstückseigentümer hat die damit verbundenen Möglichkeiten der Flächenausnutzung nicht ausgeschöpft, es wäre unverhältnismäßig, diese Eigentümer gegenüber denjenigen Eigentümern, die die GRZ bereits ausgeschöpft haben, durch eine Reduzierung der GRZ zu

benachteiligen. Deshalb soll die bisherige GRZ erhalten bleiben. Um den Gebietscharakter zu sichern, werden allerdings Festsetzungen getroffen, die sich nicht auf den Bodenwert der Grundstücke auswirken, gleichwohl aber einer weiteren Nachverdichtung entgegenwirken sollen:

- Beschränkung von Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen, etc. auf höchstens 25 %,
- Festlegung größerer, vom Mindestmaß der LBO abweichender Abstandsflächen.

Davon ausgenommen bleiben besondere Bauformen, wie etwa die vorhandenen Hausgruppen („Reihenhäuser“), Terrassenhäuser und sonstige Gebäude mit drei und mehr Geschossen, die bereits realisiert sind.

Um den bestehenden Charakter des Wohngebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch den Bedarf an Einliegerwohnungen zu entsprechen, werden im gesamten Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und pro 500 m² Grundstücksfläche festgeschrieben.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptgebäudeseite an die vordere, straßenseitige Baugrenze angeschlossen werden, Ausnahmen sind zulässig. Mit dieser Regelung soll ein möglichst ruhiges Straßenbild im gesamten Gebiet erreicht werden.

Das natürliche Gelände soll soweit als möglich in der ursprünglichen Form erhalten bleiben. Deshalb werden Abgrabungen und Aufschüttungen nur in geringem Umfang zugelassen. Garagen sollen mit einer Vorfläche angelegt werden, um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Die im Südosten des Plangebietes - in der Verlängerung der Bergwaldstraße (Flst.Nr. 58843) - und im südwestlichen Teil - westlich der Franz-Marc-Straße - liegenden Flächen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ändert die bereits vorhandenen Bebauungspläne nur geringfügig, diese werden geändert und ergänzt, ohne allerdings die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Das Verfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung konnte nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

I. Ergebnis 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 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung insoweit umgestellt, dass das im Aufstellungsverfahren bezeichnete Gesamtareal in mehrere Teilbereiche untergliedert wurde.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurde insbesondere die teilweise Überschneidung des Plangebietes mit dem Landschaftsschutzgebiet thematisiert. Zu diesem Thema haben sich der Nachbarschaftsverband Karlsruhe sowie der Zentrale Juristische Dienst als Untere Naturschutzbehörde geäußert. Die beiden betroffenen Flächen lagen bisher bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 342, Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg vom 17.05.1968. Diese Flächen wurden mittlerweile Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bergwald-Rappeneigen“.

Es handelt sich zum einen um das Flurstück Nr. 58843 - eine Fläche im Eigentum der Stadt Karlsruhe, die allerdings mit einem Baurecht zugunsten der Katholischen Kirche belegt ist. Aufgrund der Ausweisung der Fläche als Landschaftsschutzgebiet ist diese Fläche baulich nicht mehr nutzbar. Deshalb wird die Fläche entsprechend ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan und ihrer tatsächlichen Nutzung auch im Bebauungsplan als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen, die mit der naturschutzrechtlichen Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet im Einklang steht.

Der Bereich des Wasserbehälters westlich der Franz-Marc-Straße ist im Flächennutzungsplan als „*Ver- und Entsorgungsfläche Wasserhochbehälter*“ dargestellt. Diese Festsetzung ist mit ihrem Flächencharakter als Teil des Landschaftsschutzgebiets vereinbar, ergänzend wird auch diese Fläche als Teil des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung angehörte Immissionsschutzbehörde, die Wasser- und Abfallrechtsbehörde, die Bürgergemeinschaft Durlach und Aue, der BUND und der Landesnaturschutzverband haben sich nicht geäußert bzw. verblieben ohne Anregung.

II. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Verfahren einen Stand erreicht, den der Vorentwurf des Bebauungsplans „Hanggebiet Durlach - Bereich C“ vom 30.01.2007 in der Fassung vom 22.04.2010 wiedergibt.

Beschluss:

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

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe-Durlach, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften vom 30.01.2007 in der Fassung vom 22.04.2010 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 Bebauungsplanentwurfs wiederholen.