

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>11.11.2009</b>
	TOP:	<b>1</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich B", Karlsruhe-Durlach h i e r : Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	28.09.2006	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung (einstimmig)
Ortschaftsrat Durlach	11.11.2009	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemeinderat	17.11.2009		<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 B“ 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 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		
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 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 durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung ergeben, dass eine Überplanung des gesamten Areals 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 fünf Einzelbebauungsplänen, von denen der vorliegende Bebauungsplan den zweiten Abschnitt (Bereich B) bildet. Im Plangebiet des Bereichs B gelten bisher die Bebauungspläne Nr. 297, Durlach, Im Rosengärtle vom 10.05.1963, Nr. 334, Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Links am Lerchenberg vom 21.04.1967, Nr. 335 Zwischen Strählerweg und Rosengärtle - Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 21.04.1967, Nr. 436, Im Strähler vom 31.08.1958 und Nr. 465, Hanggebiet Durlach, Rechts am Lerchenberg und Pfistergrund vom 31.10.1975, allesamt qualifizierte Bebauungspläne. Außerdem gelten die einfachen Baufluchtpläne Nr. 415, Bergbahnstraße, Pfinzstraße, Rittnertstraße, Fechtstraße, Posseltstraße vom 03.10.1902, Nr. 419 Rittnertstraße, Bergwaldstraße vom 01.06.1904 und 435, Bergwaldstraße zwischen Lußstraße und Geigersbergstraße vom 08.08.1956. Für den Geltungsbereich des zukünftigen - einfachen - Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich B“ werden die vorstehenden Pläne hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzungen ersetzt, die übrigen Festsetzungen der obigen Bebauungspläne gelten unbeschränkt weiter.

Teilweise befinden sich im Plangebiet noch unbeplante Flächen diese Flächen waren bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für diese Flächen enthält der Bebau-

ungsplan des Bereichs B erstmalig Festsetzungen, darüber hinaus gilt für die Bebauung weiterhin ergänzend § 34 BauGB.

Der Art der baulichen Nutzung nach handelt es sich im gesamten Plangebiet um ein reines Wohngebiet. Für die bisherige Bebauung gelten bisher je nach Geschossigkeit der Gebäude in den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 334, 335 und 465 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächen (GFZ) bis zu 0,6, in den Bauplänen Nrn. 297 und 436 eine GRZ von 0,2 und 0,3 und eine GFZ bis 0,4. Im Bebauungsplan Nr. 297 sind je nach Gebäude maximal zwei Wohneinheiten möglich.

An der bisherigen Art der baulichen Nutzung soll nichts geändert werden. Es gelten insoweit die obigen Bebauungspläne bzw. die Rechtslage im unbeplanten Innenbereich. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke an die tatsächlich vorhandene Ausnutzung, die den Charakter des Hanggebietes Durlach prägt, anzupassen, soll die GRZ einheitlich auf 0,25 und die GFZ auf 0,5 festgelegt werden, insbesondere auch in den Bereichen, für die bisher noch kein Bebauungsplan bestand. Ausnahmen davon bilden die aus Reihenhäusern bestehenden Hausgruppen, die aufgrund ihrer Bauweise einer anderen Struktur unterliegen. Damit der im Plangebiet vorhandene Eindruck der eher lockeren Bebauung erhalten bleibt, werden von der LBO abweichende, größere Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 a) BauGB festgesetzt.

Um den bestehenden Charakter des Wohngebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch dem Bedarf an Einliegerwohnungen zu entsprechen, werden zwei Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgeschrieben.

Gebäude mit zwei Vollgeschossen müssen mit einer Hauptgebäudeseite an die vordere straßenseitige Baugrenze angeschlossen werden, Ausnahmen sind zulässig. Diese Regelung soll dem Erreichen eines möglichst ruhigen Straßenbildes im gesamten Gebiet dienen.

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 so wenig als möglich zu beeinträchtigen. Ausnahmen davon sind vor dem Hintergrund des vorhandenen Bestandes im Bereich der Rittnertstraße, der Bergwaldstraße und nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße vorgesehen.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert im Wesentlichen bereits vorhandene Bebauungspläne geringfügig. Diese werden geändert und ergänzt, ohne die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Außerdem werden bisher unbeplante Bereiche einbezogen, in denen sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung folgende Zulässigkeitsmaßstab baulicher Anlagen nicht wesentlich verändert wird. Das Verfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung konnte nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

## **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 der Öffentlichkeit 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 BUND, der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, die Naturschutzbehörde und die Wasser- und Abfallrechtsbehörde beteiligt. Diese haben Zustimmung signalisiert bzw. keine Anregungen vorgebracht.

## **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 B“ vom 30.01.2007 in der Fassung vom 28.09.2009 wiedergibt.

### **B e s c h l u s s :**

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

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich B“, 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 28.09.2009 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.