

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>15.12.10</b>
	TOP:	<b>1</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich C", Karlsruhe-Durlach Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	28.09.2006	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	22.06.2010	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung
Gemeinderat	25.01.2011		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Ortschaftsrat**

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 10).

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 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 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 (FSt. 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 festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, 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 sonstigen Gebäude mit drei und mehr Geschossen, die bereits realisiert sind.

Um den bestehenden Charakter des Wohngebietes mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erhalten, aber auch dem Bedarf an Einliegerwohnungen zu entsprechen, werden im gesamten Plangebiet maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude und pro 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. Mit dieser Regelung soll ein möglichst ruhiges Straßenbild im gesamten Gebiet erreicht werden.

Das natürliche Gelände soll so weit 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 ist 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. Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**

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. Dazu 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 Landschaftsschutzgebietes 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.

Gemäß des Auslegungsbeschlusses vom 22.06.2010 hat der Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 02.08. bis 17.09.2010 beim Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegen. Im Rahmen der Auslegung wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben, die zusammenfassend in der Gegenüberstellung des Stadtplanungsamtes enthalten sind, die als Anlage beigefügt ist. Diese Gegenüberstellung enthält die abwägenden Antworten des Stadtplanungsamtes zu den Anregungen, auf die ergänzend Bezug genommen wird.

Eine der Anregungen hatte zum Gegenstand, dass in das Gelände eingepasste Schwimmbäder den Terrassen und nicht überdachten Pergolen im Baugebiet gleichgestellt werden sollten und somit auch außerhalb der festgesetzten Baubereiche zulässig wären. Dem stehen die Nutzungsintensität und die mit einer Schwimmbadnutzung verbundene Größe der Anlage entgegen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes ist es, die Garten- und Vorgartenbereiche, die außerhalb der festgesetzten Bauflächen liegen, von einer Bebauung freizuhalten. Zugelassen werden können allenfalls untergeordnete Nutzungen wie beispielsweise Terrassen und nicht überdachte Pergolen.

Hinzu kommt, dass Schwimmbecken mit ausgedehnten Wasserflächen den grundordnerischen Zielsetzungen im Gebiet widersprechen, anders als ebenerdige Terrassenbereiche. Deshalb bleibt eine Schwimmbadnutzung - wie bisher - nur innerhalb der ausgewiesenen Baubereiche zulässig.

Eine wiederholt geäußerte Anregung betrifft die Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 342 „Hanggebiet Durlach zwischen Strähler- und Rumpelweg“ vom 17.05.1968. Die eingegangenen Stellungnahmen gehen davon aus, dass dieser Bebauungsplan

nichtig sei, dies schlage auf den zu beschließenden Änderungsbebauungsplan durch.

Das ist im Ergebnis unzutreffend. Es ist zwar richtig, dass in älteren Baugenehmigungsverfahren seitens der Stadtverwaltung teilweise die Auffassung vertreten wurde, der Bebauungsplan Nr. 342 sei aufgrund eines Ausfertigungsmangels nichtig. Diese Auffassung ist jedoch nach der Rechtsprechung des VGH Mannheim zur Ausfertigung von Bebauungsplänen überholt. Der Bebauungsplan Nr. 342 wurde bisher nicht angefochten, eine Nichtigkeitsfeststellung erfolgte, entgegen der Behauptung der Einwender nicht. Die Stadt selbst hat als Verwaltung keine Normverwerfungskompetenz. Deshalb bestehen in formeller Hinsicht keine Bedenken an der Wirksamkeit des Bebauungsplanes.

Auch in materieller Hinsicht ist den Anforderungen der Rechtsprechung bei der Ausfertigung von Bebauungsplänen genüge getan worden. Zwar wurde der beschlossene Bebauungsplan nicht vom damaligen Oberbürgermeister unterzeichnet. Unterzeichnet wurde jedoch der Satzungsbeschluss, mit dem der Gemeinderat am 14.11.1967 den Bebauungsplan für den Planbereich „Hanggebiet Durlach - Teilabschnitt zwischen dem Baugebiet Strähler- und dem Rumpelweg“ beschlossen hat. In diesem Beschluss wird auf den Bebauungsplan, bestehend aus zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen, die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften Bezug genommen. Diese Unterlagen waren dem Satzungsbeschluss beigelegt und wurden dem Regierungspräsidium Nordbaden zur Genehmigung vorgelegt. Sämtliche Dokumente sind mit dem Genehmigungsstempel des Regierungspräsidiums Nordbaden vom 01.04.1968 versehen. Die Unterschrift des Oberbürgermeisters auf einem anderen Schriftstück als dem Bebauungsplan, hier dem Satzungsbeschluss, reicht anstelle der Ausfertigung aus, wenn die zur Identifizierung eines konkreten Planes, seiner Festsetzungen, seiner Begründung und des Nachvollzuges des Verfahrens notwendigen Daten darin erhalten sind. Das ist vorliegend der Fall und gilt auch für die anschließenden Änderungen des Bebauungsplans. Deshalb ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 342 rechtsgültig ist.

Schließlich rügt eine Anliegerin, dass die Festsetzungen des zu beschließenden Bebauungsplanes ihr Grundstück entwerten würden, da die Bebaubarkeit ihres Grundstücks eingeschränkt würden. Warum die Bebauungsmöglichkeiten allerdings eingeschränkt werden, wird nicht dargelegt. Das betroffene Grundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, das in Gänze bestandsgeschützt ist. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht beeinträchtigt, eine Einschränkung ergibt sich lediglich aus dem Umstand, dass künftig eine Grundflächenüberschreitung durch Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche nicht mehr um 50 %, wie dies nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig wäre, sondern nur um 25 % möglich sein wird. Diese Einschränkung ist unbedeutend und kann Schadensersatzansprüche der betroffenen Anwohnerin nicht auslösen.

Die eingegangenen Stellungnahmen blieben deshalb unberücksichtigt.

## II. Abschluss des Verfahrens

Nach dem nunmehr erreichten Verfahrensstand kann dem Gemeinderat empfohlen werden, nachstehend Beschluss zu fassen:

### **Beschluss:**

**Der Ortschaftsrat Durlach bittet den Gemeinderat, Folgendes zu beschließen:**

1. Die zum Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“, Karlsruhe-Durlach vorgetragene Anregungen bleiben nach Maßgabe des Planentwurfes vom 30.01.2007 in der Fassung vom 22.04.2010 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung 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 C“,***

#### ***Karlsruhe-Durlach***

*Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich C“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.*

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 30.01.2007 in der Fassung vom 22.04.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 22.04.2010 beigelegt.

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