

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	32. Sitzung des Planungsausschusses
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	01.04.2008 264 ö/PlanA 1 ö öffentlich
Verantwortlich:		Dez. 5
Bebauungsplan "Ecke Rommelstraße / Badener Straße", Karlsruhe - Durlach, hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	01.04.2008	1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan "Ecke Rommelstraße / Badener Straße", Karlsruhe-Durlach aufzustellen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

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:					
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 01.04.2008		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I.

Für einen Teil des Gebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Danach ist für die Grundstücke der Badener Straße 34 bis 48 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977 festgelegt. Abweichend hiervon sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Für das Eckgrundstück Rommelstraße Badener Straße gibt es noch keinen Bebauungsplan. Dieses ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 736 „Basler-Tor- Straße / Badener Straße“ vom 10.08.2001 an, der im Anschluss an das Plangebiet Gartenland festsetzt. Auf der anderen Straßenseite der Badener Straße legt der Bebauungsplan Nr. 614 Reines Wohngebiet fest. Nördlich und südlich schließen Allgemeines Wohngebiet an.

Für das Gebiet jenseits der Badener Straße läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, die qualitätsvolle Bebauung im Hanggebiet Durlach zu sichern.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet entspricht mit einer Ausnahme der Nutzung eines "Reinen Wohngebietes". Lediglich bezüglich des Gebäudes Badener Str. 34 gab es eine "Ausnahme-Genehmigung" für ein "Gästehaus", die jedoch zwischenzeitlich baurechtlich erloschen ist, da von dieser ursprünglich genehmigten Nutzung kein Gebrauch gemacht worden ist. Allerdings gingen von diesem Gebäude in der Vergangenheit im Hinblick auf (nicht genehmigte) Nutzungen ohne Wohncharakter über einen längeren Zeitraum hinweg nachhaltige städtebaulich relevante Beeinträchtigungen gegenüber der umgebenden Wohnbebauung aus, die den Charakter des Plangebietes als "Wohngebiet" ernsthaft gefährdet haben.

Das Gebäude Badener Str. 34 wird derzeit baulich nicht genutzt und es bestehen ernsthafte Anhaltspunkte dafür, dass auch in Zukunft für das Gebäude eine tatsächliche Nutzung ohne Wohncharakter angestrebt wird, die zu städtebaulich empfindlichen Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung führen dürfte.

Vor diesem Hintergrund wird mit der Bebauungsplanung das städtebaulich erforderliche Planungsziel verfolgt, dem jetzt schon bestehenden Charakter des Plangebietes entsprechend Rechnung zu tragen und dieses Gebiet künftig als "Reines Wohngebiet" - ohne Ausnahmefestsetzungen - allgemein festzusetzen und damit sozial stabile Wohnstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die beschränkte Ausdehnung des Plangebiets Nutzungen ohne Wohncharakter "relativ schnell" zu einer städtebaulich gravierenden Veränderung des Gebietscharakters (Wohngebiet) führen können.

Der Bebauungsplan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan. Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Vermessung, Liegenschaften, Wohnen.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich „Ecke Rommelstraße / Badener Straße“, Karlsruhe - Durlach, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Antrag an den Planungsausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ecke Rommelstraße / Badener Straße“, Karlsruhe - Durlach aufzustellen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom 26.03.2008 ersichtlich.