

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
	Termin:	<b>09.01.2013</b>
	TOP:	<b>1</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Bebauungsplan "Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße", Karlsruhe-Durlach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	15.01.2013		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Ortschaftsrat Durlach**

Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach - Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe S. 6 f.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:			
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 09.01.2013		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

**Vorbemerkung:**

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe fasste am 06.07.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Altstadt Durlach“, Karlsruhe-Durlach gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB). Der Aufstellungsbeschluss umfasst das gesamte Gebiet der Altstadt Durlach gemäß der dem Aufstellungsbeschluss beigefügten Planskizze, auf die verwiesen wird. Gegenstand der Bauleitplanung soll dabei die bauliche und gestalterische Entwicklung der Altstadt Durlach sein. Diese ist zwar seit 1998 auf der Grundlage der Satzung zum Schutz der Gesamtanlage „Altstadt Durlach“ denkmalschutzrechtlich gesichert. Im Hinblick auf die gestalterische Entwicklung hat sich die derzeitige Rechtslage unterhalb der Schwelle des Denkmalschutzes jedoch als teilweise unzureichend erwiesen, deshalb wurde die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen, mit dem Ziel, einheitliche Gestaltungsrichtlinien im Bereich der Durlacher Altstadt umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Tatbestände, die zwar das Stadtbild erheblich beeinflussen, jedoch nicht Gegenstand denkmalschutzrechtlicher oder sonstiger Genehmigungsvorgänge sind, gerade auch in den Randbereichen und den Eingangssituationen zur Altstadt, die nicht im Geltungsbereich der geschützten Gesamtanlage liegen.

Im Planaufstellungsverfahren zeigte sich, dass die Ausarbeitung des Bebauungsplans für das gesamte Altstadtgebiet in der für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlichen Detailtiefe aufgrund seines Umfangs einen so erheblichen Zeitrahmen beanspruchen würde, dass eine kurzfristige Inkraftsetzung des Bebauungsplans nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde vom Planungsausschuss am 01.06.2011 beschlossen, die Gestaltungssatzung aus dem Bebauungsplan herauszulösen und die Gestaltungsrichtlinien als Gestaltungssatzung möglichst zeitnah als örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) isoliert in Kraft zu setzen. Dieses Verfahren wird abgekoppelt vom hiesigen Planaufstellungsverfahren weiter betrieben. Der Planungsausschuss hat darüber hinaus zugestimmt, den Bebauungsplan „Altstadt Durlach“ in Teilbereiche aufzugliedern und zunächst den nunmehr auszulegenden Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“ weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan hat einen im Kern konservatorischen Charakter. Er soll die im betroffenen Quartier vorhandene Bebauung, die zu einem bedeutenden Teil aus Kulturdenkmalen besteht, erhalten und fortschreiben. Darüber hinaus soll gewährleistet werden, dass sich etwaige Neubauten störungsfrei in diesen Bestand einfügen. Entlang der Karlsburgstraße und der Pfinztalstraße sowie der Karl-Weysser-Straße befindet sich überwiegend eine geschlossene Blockrandbebauung, häufig in Kombination mit einer rückwärtigen Bebauung der Grundstücke. Die nicht geschlossene Blockrandbebauung entlang der Badener Straße verläuft entlang der Straßenflucht und ist mit seitlichem Abstand als Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgeführt. Der Bebauungsplan vollzieht die historische gewachsene Situation nach und ergänzt diese im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des

Areals. Eine Ausnahmesituation findet sich auf den Grundstücken Karl-Weysser-Str. 9 und 11, die bisher durch eine vorstädtische Einfamilienhausbebauung mit großen Vorgärten gekennzeichnet war. Das Gebäude in der Karl-Weysser-Str. 11 wurde mittlerweile abgebrochen, das Gebäude Karl-Weysser-Str. 9 besteht als Kulturdenkmal fort. Auf diesen beiden Grundstücken wird abweichend von der bisherigen Situation eine Blockrandbebauung und somit ein Lückenschluss ermöglicht. Die Blockrandbebauung auf dem Grundstück Karl-Weysser-Str. 9 ist nicht zulässig, solange das bestandsgeschützte Gebäude entsprechend den Bestimmungen des Denkmalschutzrechts zu erhalten ist.

Die außergewöhnliche Qualität des Ortsbildes soll durch ergänzende gestalterische Festsetzungen erhalten bleiben.

Im Plangebiet gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.05.1985, der den Baublock - mit Ausnahme der Grundstücke des ehemaligen Wasserwerkes - als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Ferner gilt entlang der Badener Straße der Baufluchtenplan Nr. 410 „Hengstplatz“ aus dem Jahr 1905 und im nördlichen Planbereich der Baufluchtenplan Nr. 421 „Pfinztalstraße von Pforzheimer Straße bis Hengstplatz“ aus dem Jahre 1901. Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans werden diese Pläne aufgehoben.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das gesamte Areal als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten mit Störpotenzial, wie etwa Tankstellen und Gartenbaubetriebe, werden ausgeschlossen, um den typischen Gebietscharakter zu erhalten, die vorhandene Nutzungsmischung soll beibehalten werden.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Baublock im Durlacher Ortskern. Der nordöstliche Bereich ist durch Einzel- und Doppelhäuser gekennzeichnet. Im Blockinnenraum wirkt sich das vorhandene freistehende Wohngebäude prägend aus. Die vorhandene wohngebietstypische Bebauungsdichte soll beibehalten werden. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist durch die geschlossene Blockrandbebauung mit Seiten- und Rückgebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert gekennzeichnet. Die dort vorzufindende Bebauungsdichte übersteigt die Obergrenzen des nach der geltenden Benutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Unmittelbar an die Bebauung angrenzend befinden sich die großzügigen Freiräume des Schlossplatzes und des Schlossgartens, im Blockinnenraum sind ebenfalls Freiflächen vorhanden, der nordöstliche Bereich ist durch eine aufgelockerte Bauweise gekennzeichnet. Dies rechtfertigt die Überschreitung der zulässigen Grundflächen (GRZ) von 0,4 um 0,35 sowie die Überschreitung der Geschossflächen (GFZ) von 1,2 um 0,3. Die Überschreitung der Obergrenzen ist den vorhan-

denen besonderen städtebaulichen Gründen geschuldet, die Überschreitungen werden durch Umstände ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet erfüllt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen, so dass die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 Ziffer 1 - 3 BauNVO für eine Überschreitung der Obergrenzen für GRZ und GFZ vorliegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge des geltenden Bauleitplanes Nr. 614 „Nutzungsartenfestsetzung“ nicht berührt, der sich im Übrigen aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab für eine zukünftige Bebauung, so wie er sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird durch die Planung nicht wesentlich verändert, so dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB vorliegen und der Plan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden kann. Ein Umweltbericht ist deshalb nicht erforderlich. Da es sich um die Überplanung eines weitestgehend überbauten Areals handelt, ist ein Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht erforderlich, weil die vorhandenen Eingriffe in den Naturhaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren.

Unabhängig von der im Aufstellungsverfahren befindlichen Gestaltungssatzung für die Altstadt Durlach werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese betreffen die Vorgärten entlang der Badener Straße, die als solche erhalten und wahrnehmbar bleiben sollen, weshalb sie als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten sind.

In der Karlsburgstraße werden aufgrund der besonderen Situation des Plangebietes in der Nähe der Karlsburg Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaße in Verbindung mit einer vorgeschriebenen Geschossigkeit der Gebäude festgesetzt. Der Straßenzug, der vom Betrachter auch noch aus einer weiteren Entfernung als solcher wahrzunehmen ist, soll in seiner Homogenität erhalten bleiben, unter Betonung der jeweiligen Ecksituation.

Die Dächer, Dachaufbauten und Fassaden werden im Hinblick auf ihre äußere Gestaltung geregelt. Aus diesem Grund werden Dachform und Dachneigung festgesetzt, Dachaufbauten sind nur in einer verträglichen Art und Größe zugelassen. Die möglichen Neugestaltungen sollen sich störungsfrei in den historischen Bestand der Durlacher Altstadt einfügen.

Die technische und gestalterische Entwicklung im Bereich der Werbeanlagen und Automaten erfordern aufgrund der starken visuellen Wirksamkeit und des damit verbundenen Risikopotenzials für ein geordnetes Ortsbild eine gesonderte Regelung. Insbesondere werden genehmigungsfreie Werbeanlagen dem Kenntnisgabeverfahren unterworfen und Regelungen über Art und Größe der zulässigen Werbeanlagen aufgenommen.

Wegen der weiteren Festsetzungen wird auf den anliegenden Entwurf des Bebauungsplans nebst seiner Begründung verwiesen.

## I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

In der Zeit vom 20.03.2012 bis 24.04.2012 fand eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Geäußert haben sich der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Verkehrsbetriebe Karlsruhe, das Polizeipräsidium sowie die Untere Natur- und Bodenschutzbehörde. Das Stadtplanungsamt hat seine abwägenden Antworten zu den geäußerten Anregungen in einer Synopse niedergelegt, die als Anlage 1 dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.07.2012 beigefügt ist, auf die insoweit verwiesen wird. Am 16.11.2011 fand im Bürgersaal des Rathauses Durlach eine Bürgeranhörung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Die während der Bürgerbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen nebst der abwägenden Antworten wurden vom Stadtplanungsamt ebenfalls in einer Synopse niedergelegt, die dem Auslegungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.07.2012 als Anlage 2 beigefügt war, auch insoweit ist auf die Sitzungsvorlage vom 24.07.2012 zu verweisen. Die in der Bürgeranhörung erhobenen Einwendungen betrafen überwiegend die Gebäudehöhen bzw. die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse. Insbesondere sollte eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden werden, dies ist in Gestalt der festgesetzten Wandhöhen sichergestellt, die sich überwiegend am vorhandenen Bestand orientieren, der keine bzw. nur geringfügige Erhöhungen zulässt.

In der Zeit vom 10. September 2012 bis einschließlich 10. Oktober 2012 hat der Entwurf des Bebauungsplanes vom 11. November 2011 in der Fassung vom 19. Juni 2012 einschließlich Begründung vom 19. Juni 2012 beim Stadtplanungsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Während dieser Zeit haben sich die Stadtwerke Karlsruhe, das Regierungspräsidium Karlsruhe sowie der Eigentümer eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks geäußert. Das Stadtplanungsamt hat auch dazu abwägend Stellung genommen, diese Stellungnahme befindet sich in der dieser Vorlage beigefügten **Anlage 1**, auf die verwiesen wird. Das Regierungspräsidium hat darauf hingewiesen, dass das in der Karl-Weysser-Straße noch vorhandene Kulturdenkmal möglichst erhalten bleiben soll. Dem wurde entsprochen. Die Planung geht vom Erhalt dieses Kulturdenkmals aus. Lediglich für den Fall, dass dieses Kulturdenkmal zukünftig beseitigt werden würde, würde der Bebauungsplan die Schließung der Blockrandbebauung auch auf diesem Grundstück zulassen. Solange das Kulturdenkmal allerdings besteht, ist ein derartiger Lückenschluss unzulässig.

Der betroffene Eigentümer wendet sich gegen die Beseitigung der Vorgärten in der Karl-Weysser-Straße sowie den nach Beseitigung des weiteren Kulturdenkmals möglichen Lückenschluss im Bereich der Blockrandbebauung. Dies bedeute für sein Grundstück, das ebenfalls noch eine Vorgartensituation hat, eine unverhältnismäßige Ungleichbehandlung, weil auf seinem Grundstück eine entsprechende Blockrandbebauung nicht vorgesehen sei. Dem ist zu entgegnen, dass das Grundstück des Einwenders eine besondere Situation aufweist, die nicht nur durch die Karl-Weysser-Straße, sondern auch die Situation in der Badener Straße geprägt ist, in der die Vorgartensituation bzw. der Abstand von der Verkehrsfläche durchgängig beibehalten bleibt. Die Situation entlang der Badener Straße ist gerade

nicht durch eine durchgehende Blockrandbebauung gekennzeichnet, sondern ist durch die vorhandenen Unterbrechungen geprägt, dieses Bild soll erhalten werden.

Im Übrigen ist auf die in der **Anlage 1** enthaltenen Antworten des Stadtplanungsamtes zu verweisen.

## **II. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der den Satzungsbeschluss rechtfertigt. Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses sind der Bebauungsplan mit seinen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und die Begründung. Diese Unterlagen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachfolgenden Beschluss zu fassen:

### Beschluss:

Der Ortschaftsratsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat zu beschließen:

1. Die Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bleiben unberücksichtigt, soweit diesen aus den in der Vorbemerkung und den Anlagen zu dieser Vorlage dargelegten Gründen nicht entsprochen werden kann.
2. folgende

### **S a t z u n g**

#### **Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung v. 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung v. 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Karl-Weysser-Straße, Karlsburgstraße, Pfinztalstraße, Badener Straße“, Karlsruhe-Durlach zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der LBO, die als selb-

ständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil, jeweils vom 11. November 2011 in der Fassung vom 19. Juni 2012 und sind Bestandteil dieser Satzung. Bestandteile des Bebauungsplans sind außerdem die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 19. Juni 2012 und alle sonstigen Planunterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Vorhabens.

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