

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	24.02.2010
	TOP:	3 öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich A", Karlsruhe-Durlach Satzungsbeschluss gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	28.09.2006	1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung (einstimmig)
Ortschaftsrat Durlach	07.10.2009	3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zustimmung (einstimmig)
Gemeinderat	20.10.2009	6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Genehmigung
Ortschaftsrat Durlach	24.02.2010	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gemeinderat	02.03.2010		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 6).

Finanzielle Auswirkungen				nein <input 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 type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		durchgeführt am 24.02.2010		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input 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 im Hinblick auf Art und Maß 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.

Im weiteren Verfahren nach dem Aufstellungsbeschluss hat sich im Zuge der durchgeführten vorgezogenen Bürgerbeteiligung ergeben, dass eine Überplanung des Gesamtareals 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 5 Einzelbebauungsplänen, von denen der vorliegende Bebauungsplan den ersten Abschnitt (Bereich A) bildet. Im Plangebiet des Bereichs A gelten bisher die Bebauungspläne 393 und 473 der Stadt Karlsruhe. Diese weisen Regelungsdefizite auf, weil sich - aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen - das Verhältnis von überbauter Fläche und umbautem Raum zur Grundstücksfläche nachteilig verändert hat. Auch sind Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig,

so dass das Erfordernis besteht, eine Mindestgrundstücksgröße festzusetzen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Außerdem werden maximale Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Dies gilt insbesondere im Bereich der vorhandenen Villenstruktur auf den teilweise in steiler Hanglage befindlichen Grundstücken.

Um der zunehmenden baulichen Verdichtung im Bereich A entgegenzutreten und dennoch den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten, enthält der Bebauungsplan nur ein Mindestmaß an Regelungen.

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne Nr. 393, Hanggebiet Durlach zwischen Rittnert- und Reichardtstraße, Abschnitt Guggelensberg vom 29.06.1973 und Nr. 473 Hanggebiet Durlach - Abschnitt Guggelensberg a) Im unteren alten Berg und b) Rittnertstraße 75 bis 89 vom 27.02.1976 als qualifizierte Bebauungspläne; des weiteren umfasst das Plangebiet bisherige Innenbereichsflächen im Sinne des § 34 BauGB. Die geltenden Bebauungspläne Nr. 393 und Nr. 473 werden hinsichtlich der mit dem vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen geändert, die sonstigen Festsetzungen gelten weiter.

Von den getroffenen Festsetzungen sind die als Bereich ② gekennzeichneten Baugrundstücke für Gemeinbedarf/Jugenderziehung und Erwachsenenbildung auszunehmen. Auf diesen Grundstücken reichen die bisherigen Festsetzungen aus, um einer unerwünschten Verdichtung entgegenzuwirken.

Für die Bebauung in den bereits überplanten Gebieten galt bisher teilweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8. In den übrigen Bereichen waren die Flächen je nach Geschossigkeit absolut festgesetzt mit einer Grundfläche von 150 bis 200 m² und einer Geschossfläche von 250 bis 350 m². Für Einzelhäuser waren maximal 2 Geschosse, für Reihen- und Doppelhäuser 1 Geschoss zulässig, je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten.

Die bestehende Nutzungsart ist eine reine Wohnnutzung. Daran ändert der vorliegende Bebauungsplan nichts. Das in den Bebauungsplänen, soweit vorhanden, bereits vorgegebene Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert, für die noch nicht

überplanten Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgelegt.

Die auf dem Guggelensberg vorhandenen besonders großen Grundstücke weisen eine Fläche von etwa 1.000 m² bis 2.000 m² auf, im weiteren Umkreis liegt die Grundstücksgröße noch immer zwischen 500 m² und 1.000 m². Um weitere Teilungen und eine daraus resultierende Verdichtung zu verhindern, wird die Mindestgröße der Grundstücke in Anpassung an den Bestand je nach Lage auf 1.000 m² bzw. 500 m² festgesetzt. Um den aufgelockerten Charakter der Bebauung zu gewährleisten, werden Abstandsflächen festgeschrieben, die über das in der Landesbauordnung vorhandene Maß hinausgehen.

Um den Charakter als Villengebiet mit überwiegender Einfamilienhausbebauung weiterhin zu gewährleisten, aber auch Einliegerwohnungen zu ermöglichen, werden 2 Wohneinheiten je Gebäude und je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Ausgenommen davon ist der Bereich ①, der die bereits vorhandene stark verdichtete Struktur unangetastet lässt.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert lediglich die bereits vorhandenen Bebauungspläne geringfügig, diese werden geändert und ergänzt, ohne dabei die Grundzüge der bisherigen Planung zu berühren. Die Überplanung der Gebiete nach § 34 BauGB wird aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung entwickelt, auch der insoweit bereits vorhandene Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Deshalb wurde das Verfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, von einer Umweltprüfung konnte gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist nicht nachteilig von den geplanten Festsetzungen betroffen.

I. Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung sowie der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Am 14.02.2007 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Unter Berücksichtigung der Äußerung der betroffenen Bürger in der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung dahingehend umgestellt, dass das im Aufstellungsbeschluss bezeichnete Gesamtareal in mehrere Teilbereiche untergliedert wurde.

Der Bebauungsplan lag in der Zeit vom 16.11. bis 18.12.2009 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Die Eigentümerin eines im Plangebiet gelegenen Grundstücks hat Anregungen vorgebracht. Die Betroffene ist Eigentümerin eines bisher unbebauten Grundstücks im Bereich der Straße "Im Zeitvogel". Die Eigentümerin befürchtet, durch die Festlegung der gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan höheren Grenzabstände unverhältnismäßig benachteiligt zu werden, denn der bisher geltende Bebauungsplan sieht eine Grenzbebauung an beiden Seiten des Grundstücks vor. Das an das Grundstück der Einwenderin östlich angrenzende Gebäude wurde entgegen den damaligen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem zu geringen Abstand errichtet, deshalb fürchtet die Einwenderin in Folge der Neufestsetzungen von beiden Grundstücksseiten einen Grenzabstand einhalten zu müssen.

Das ist jedoch nicht der Fall, denn der bisher geltende Bebauungsplan sieht für den Bereich des Grundstücks der Einwenderin als zulässige Bauweise eine "Hausgruppe" vor. Gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Hanggebiet Durlach - Bereich A", dort Ziffer 1.2 gelten die bisherigen, nicht im Widerspruch zum neuen Bebauungsplan stehenden Festsetzungen weiter. Der neue Bebauungsplan trifft für die Bauweise keine Festsetzung, so dass die ursprüngliche Festsetzung "Hausgruppe" fortgilt. Deshalb hat die Einwenderin nach wie vor das Recht, auf beiden Seiten ihres Grundstücks an die Grundstücksgrenze heranzubauen, darüber hinausgehende Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Einwendung bleibt deshalb unberücksichtigt.

Im Rahmen der durchgeführten Behördenbeteiligung wurden der Nachbarschaftsverband Karlsruhe, die Immissionsschutzbehörde, der Regionalverband Mittlerer Oberrhein, die Bürgergemeinschaft Durlach und Aue, der BUND, der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg, die Naturschutzbehörde, die Wasser- und Abfallrechtsbehörde sowie das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz beteiligt.

II. Abschluss des Verfahrens

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

Beschluss:

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat Folgendes zu beschließen:

1. Die zum Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich A", Karlsruhe-Durlach vorgetragene Anregung bleibt nach Maßgabe des Planentwurfes vom 30.01.2007 in der Fassung vom 29.01.2010 und den ergänzenden Ausführungen in der Vorbemerkung zu diesem Beschluss unberücksichtigt. Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, der Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach - Bereich A",

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 A" 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 29.01.2010. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 21.10.2009 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).