

Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	16.06.2021	10	x		
Planungsausschuss	08.07.2021			x	
Gemeinderat	27.07.2021		x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat, die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3) zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☐ Nein ☒			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja ☐

Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

- ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)
- ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates
- ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridortheema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☒	durchgeführt am 16.06.2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐		

Der Planungsausschuss hat am 15. September 2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss gefasst, für das in der **Anlage 1** abgegrenzte Areal inmitten des Hanggebietes Durlach den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ aufzustellen, um die dort vorhandenen Bebauungspläne zu ändern. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe (StadtZeitung) vom 7. Oktober 2016. Für den aus der **Anlage 2** ersichtlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes soll nun eine Veränderungssperre erlassen werden.

Mit der Planung wird das grundlegende Ziel verfolgt, den städtebaulichen Charakter des Hanggebietes als durchgrüntes Wohngebiet mit aufgelockerter, maßhaltender Bebauung und großzügigen Gartenanlagen zu bewahren. Gleichzeitig sollen moderate zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht unter anderem vor, die vorhandenen Bebauungspläne erstmals um Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen. So werden etwa drei verschiedene Teilbereiche gebildet, in denen die zulässige Bodenversiegelung durch unterschiedlich hohe Grundflächenzahlen (GRZ) begrenzt wird.

Zunehmende Nachverdichtungstendenzen, die sich sukzessive auf den Gebietscharakter des Hanggebietes Durlach auswirken, waren bereits im Jahr 2006 der Anlass, um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen mit den Mitteln der Bauleitplanung entgegenzuwirken und zu diesem Zweck im Planungsausschuss einen ersten Aufstellungsbeschluss für das gesamte Hanggebiet zu fassen. Bis heute sind bereits in drei Teilbereichen des Hanggebietes Bebauungspläne in Kraft getreten, deren Festsetzungen auf eine Bewahrung des prägenden Gebietscharakters abzielen. Für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach - Bereich E“ können die geplanten Festsetzungen aus sich heraus noch keine Wirkung entfalten, so dass im Bedarfsfall auf die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente der §§ 14, 15 BauGB zurückgegriffen werden muss.

Eine vorliegende Bauvoranfrage, die innerhalb des Plangebietes den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf einem Grundstück in der Kastellstraße zum Gegenstand hat, wurde auf der Grundlage von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit Bescheid vom 11. August 2020 für den Zeitraum von einem Jahr zurückgestellt. Ein maßgeblicher Grund für die Zurückstellung war, dass das Vorhaben die in dem Bebauungsplanentwurf vorgesehene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 erheblich, nämlich um den Wert von circa 0,25 überschreiten würde. Mit Ablauf der Zurückstellungsfrist müsste die Bauvoranfrage insoweit allerdings positiv beschieden werden, da in den vorhandenen Bebauungsplänen keine GRZ-Festsetzungen existieren und das zulässige Maß der baulichen Nutzung allein nach § 34 Abs. 1 BauGB zu bestimmen wäre. Eine Vorbildwirkung des Vorhabens wäre in diesem Fall nicht auszuschließen. Aus Sicht der Verwaltung ist es unter diesen Umständen zur Sicherung der Planung erforderlich, für das Bebauungsplangebiet eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Plan vom 6. Mai 2021 im Maßstab 1: 4000. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des fortentwickelten Bebauungsplanentwurfes.

Nach dem oben dargestellten Sachverhalt sind die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre gegeben. Soweit Bauvorhaben mit dem künftigen Bebauungsplan in Einklang stehen, also dessen Zielen nicht widersprechen, werden diese zwar ebenfalls von der Veränderungssperre formal erfasst. Jedoch ist es in solchen Fällen möglich, derartige Vorhaben im Wege einer Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

Beschluss:

Der Ortschaftsrat Durlach empfiehlt dem Gemeinderat den Beschluss, gemäß den §§ 14 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen der nachfolgenden

S a t z u n g

Veränderungssperre zur Sicherung der Planung Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach - Bereich E“, Karlsruhe-Durlach

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Plankarte des Stadtplanungsamtes vom 6. Mai 2021 im Maßstab 1: 4000. Sie ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Rechtswirkungen

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Ausnahmen

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Geltungsdauer

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung des erfolgten Gemeinderatsbeschlusses in der Stadtzeitung (Amtsblatt der Stadt Karlsruhe) in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB).

Sie gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zunächst für die Dauer von zwei Jahren. Sie tritt schon vor Ablauf ihrer Geltungsdauer außer Kraft, sobald und soweit die zu sichernde Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Karlsruhe, den

Der Oberbürgermeister