

Vorlage Nr.: **2021/1107**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach – Bereich D“, Karlsruhe-Durlach

hier:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	26.11.2021	2	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **"Hanggebiet Durlach - Bereich D", Karlsruhe - Durlach** aufzustellen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes / Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1.500 vom 28.07.2021.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge 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 ☐	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein ☐	Ja ☒	durchgeführt am 10.11.2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Zusammenfassung

Im September 2006 fasste der Planungsausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hanggebiet Durlach“ mit dem Ziel den bestehenden locker bebauten und durchgrünten Gebietscharakter zu sichern. Dazu waren ergänzende Regelungen zu treffen, die eine Überformung des Gebietes verhindern, ohne die Grundzüge der bisherigen Planung maßgeblich zu berühren. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde 2007 auf Grund der Heterogenität der Bestandsbebauung die Planung in fünf Teilbereiche gegliedert. Nachdem für drei von fünf Teilbereiche des Gesamtgebietes „Hanggebiet Durlach“ bereits Bebauungspläne rechtskräftig geworden sind und der vierte Teilbereich die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchlaufen hat, empfiehlt die Verwaltung, für den letzten Teilbereich, das Hanggebiet Durlach - Bereich D, den Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der förmliche Beschluss bildet die rechtliche Voraussetzung für folgende planungsrechtliche Instrumente:

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

Die künftigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden auf der Grundlage der vorhandenen Bestandsbebauung und in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ getroffen.

Hintergrund der Planung

Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen, die die städtebauliche Struktur des Hanggebiets Durlach negativ verändern, gaben 2006 den Anlass planungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Ziel war die Sicherung der städtebaulichen Qualität des hanglagigen Gebietes. Eine damals im Bereich Geigersberg durchgeführte Analyse von Neubauten ergab, dass für diese die Festsetzungen der vorhandenen Bebauungspläne und Möglichkeiten der LBO voll ausgereizt wurden, anders als bei älteren Bauten im Hanggebiet. Die neuen Bauten wiesen eine Maßstäblichkeit auf, die über die historisch gewachsenen Bebauung des Hanggebietes hinausging. Durch die zunehmende Nachverdichtung war zu erwarten, dass auch in bisher noch locker bebauten Bereichen des Hanggebietes der bisherige städtebauliche Charakter überschritten und somit langfristig aufgelöst wird, da in wesentlichen Teilen des Hanggebietes zu diesem Zeitpunkt das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen war. Viele der vorhandenen historischen Bebauungspläne regeln lediglich Straßenfluchten und Vorgärten.

Gegenüber dem Beginn der Planung für das Hanggebiet Durlach hat sich die Wohnraumnachfrage deutlich gesteigert. Insofern besteht ein Zielkonflikt zwischen der Fortführung der 2006 begonnen und schon weit fortgeschrittenen Sicherung der lockeren hanglagigen städtebaulichen Qualität des Gebietes und dem Erfordernis neue Wohnbauflächen durch Innenentwicklung zu schaffen. Dies hatte z.B. im Bebauungsplanverfahren „Hanggebiet Durlach – Bereich E“ zur Folge, dass Festsetzungen zur maximalen Anzahl von Wohneinheiten nach oben angepasst wurden, bzw. im weiteren Verfahrensverlauf in bereits verdichteten Bereichen höhere Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt wurden. Im weiteren Verlauf dieses Bebauungsplanverfahrens ist deshalb zu prüfen, ob Festsetzungen mit Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung auf Basis der Gesamtplanungsintention aus 2006 übernommen werden sollen oder unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Verhältnisse ein etwas höheres Maß der baulichen Nutzung entwickelt und zugelassen werden kann.

Derzeit geplante Festsetzungen

Der Umgriff des Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Hanggebiet Durlach – Bereich D", Karlsruhe-Durlach hat eine Fläche von 13,8 ha. Das Gebiet umfasst im Wesentlichen das Wohngebiet zwischen der Badener Straße und der Bergwaldstraße sowie zwischen Geigersbergstraße und Lußstraße, wobei das Seniorenzentrum „Parkschlössle“ sowie die nördlich davon gelegenen Grundstücke an der Badener Straße ausgenommen sind.

Grundlage der Planung sind – analog den Festsetzungen des Hanggebiets Durlach – Bereich E - folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet
- maximal zulässige Wandhöhe bei talseitigen Gebäuden von maximal 7,00 m und bei hangseitigen Gebäuden von maximal 9,00 m
- maximal zwei Vollgeschosse
- maximale Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen um 25%
- die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25
- maximal drei Wohneinheiten pro Gebäude
- die Geländeoberfläche darf in ihrer Topografie nicht wesentlich verändert werden, da der Geländeverlauf dieses Hanggebiet charakteristisch prägt.

Verfahren

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ist beabsichtigt, die Planung möglichst im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne förmliche Umweltprüfung aufzustellen. Um den Gebietscharakter zu erhalten und den Regelungseingriff so gering wie möglich zu halten, soll eine Satzung aufgestellt werden, die nur insoweit neue Festsetzungen einführt, wie es zur Erhaltung des bisherigen Gebietscharakters geboten ist. Diejenigen Festsetzungen, die sich nicht bewährt haben oder fehlen, werden durch neue Festsetzungen ersetzt. Alle anderen bestehenden Festsetzungen, die nicht betroffen sind, besonders die zeichnerischen Festsetzungen, sollen, soweit auch diese von der Änderung nicht betroffen sind, weiter gelten. Die seit 2006 erstellten Bebauungspläne im Hanggebiet Durlach wurden bisher im vereinfachten Verfahren aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird voraussichtlich auf Grund der derzeitigen pandemiebedingte Einschränkungen von Präsenzveranstaltungen ersatzweise in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt erfolgen. Sofern die pandemiebedingte Einschränkungen zum Zeitpunkt der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfallen sind, soll sie jedoch in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden, da bei den zuvor durchgeführten Verfahren, jeweils ein öffentliches Interesse gegeben war.

Ein neuer Aufstellungsbeschluss für das Hanggebiet Durlach - Bereich D wird notwendig, um die planungsrechtlichen Sicherungsinstrumente, wie eine Zurückstellung von Baugesuchen oder den Erlass einer Veränderungssperre für Bauvorhaben, die der Planintention widersprechen, auch für die ergänzten Festsetzungsvorschläge anwenden zu können. Ergänzend sind seit der Planung für das Hanggebiet Durlach - Bereich E aus dem Bestand abgeleitete maximal zulässige Wandhöhen hinzugekommen, die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. von erweiterten Grenzabständen sind entfallen.

Beschluss:

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **"Hanggebiet Durlach - Bereich D", Karlsruhe - Durlach** aufzustellen.