

BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Gremium: Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:	Planungsausschuss 22.04.2015 40 1 öffentlich Dezernat 6
Bebauungsplan „Oberer Säuterich“, Karlsruhe/Durlach-Aue hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	15.04.2015	3	x	<input type="checkbox"/>	
Planungsausschuss	22.04.2015	1	x	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan **„Oberer Säuterich“, Karlsruhe/Durlach-Aue** aufzustellen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input type="checkbox"/>	ja x
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Die Kosten werden im Laufe des Verfahrens ermittelt.					
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)				Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein x	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/>	ja x	durchgeführt am 15.04.2015		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein x	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

I.

Die Stadt Karlsruhe ist ein attraktiver Wohnstandort, für den auch künftig eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert wird. Zur Erweiterung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt soll in den Gewannen Oberer Säuterich und Hinteräcker neuer Wohnraum in verschiedenen Wohnformen vom Einzelhaus bis zum Mehrfamilienhaus, bevorzugt in verdichteter Bauweise, entstehen und der südliche Ortsrand von Durlach-Aue hierdurch einen Abschluss zur B3 erhalten.

Zur Umsetzung der Planung ist ein Bebauungsplanverfahren für das ca. 12,66 ha große Gebiet nördlich der B3, östlich der Fiduciastraße, südlich des Gartenhausgebietes und der bestehenden Wohnbebauung entlang der Karpatenstraße, südwestlich der Stadtbahntrasse und westlich der Steiermärker Straße bis zur Brücke über die B3, mit Ausnahme der Wohnbebauung Steiermärker Straße 22, durchzuführen. Als zweiter Teilbereich wird das Flurstück 62225, Gemarkung Durlach, nordöstlich der Stadtbahntrasse mit in den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses aufgenommen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, neuen Wohnraum in Durlach zu schaffen und dabei auch den Sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet vorkommende Wechselkröte wurden im Rahmen der ergänzenden Untersuchung zum Artenschutz Kompensationsflächen ermittelt und die beiden geeignetsten davon in den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses mit einbezogen.

Für einen Großteil des Plangebietes ist bisher noch kein Bebauungsplan vorhanden. Im äußersten Nordwesten, südwestlich des Wegeflurstücks 63341, Gemarkung Durlach, setzt der Bebauungsplan Nr. 558 „Säuterich und Säusteigerfeld“ aus dem Jahr 1980 einen Lärmschutzwall zum nordöstlich angrenzenden Gartenhausgebiet fest. Der vorhandene Lärmschutzwall in diesem Bereich erstreckt sich jedoch, entgegen der damaligen Planung, dem Straßenverlauf der Fiduciastraße in südlicher Richtung folgend, bis zur Kreuzung mit der B3. Das heutige Erfordernis der seinerzeitigen Festsetzung soll daher im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens überprüft werden. Die Teilfläche nordöstlich der Stadtbahntrasse ist im Bebauungsplan Nr. 360 „Friedhofserweiterung Durlach-Aue“ aus dem Jahr 1969 als Friedhofserweiterungsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die für den Wohnungsbau vorgesehene Fläche größtenteils bereits als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Die nördlich und südlich daran angrenzenden Flächen sind als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und künftig als Grünfläche vorgesehen. Der Hansaplatz mit dem Vereinsheim des Musikvereins im Südosten des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche Festplatz dargestellt.

Der im westlichen und südwestlichen Bereich im Flächennutzungsplan dargestellte und bestehende Lärmschutzwall auf der Ostseite der Fiduciastraße und der Nordseite der B3 wird in die Planung übernommen und in südöstlicher Richtung - entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan - entlang der B3 bis zur bestehenden Brücke über die B3 fortgeführt.

Der als geplante Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellte Bereich im Westen und die als Grünfläche Friedhof dargestellte Fläche nordöstlich der Stadtbahntrasse werden als mögliche Kompensationsflächen für den Artenschutz in den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses einbezogen. Ob der künftige Bedarf an Kompensationsmaßnahmen auch ohne diese zusätzlichen Flächen durch Kompensation in den geplanten Grünflächen südwestlich entlang der Stadtbahntrasse und nördlich entlang der B3 gedeckt werden kann, wird im Verlauf des Planverfahrens geprüft.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besteht vorwiegend aus Grundstücken diverser Privateigentümer. Die Stadt Karlsruhe ist Eigentümerin der Verkehrsflächen, der Grünflächen im Südwesten und Südosten sowie einzelner landwirtschaftlich genutzter Grundstücke. Bauliche Anlagen einer Gärtnerei finden sich in der geplanten Wohnbaufläche. Zur Umsetzung des Planvorhabens ist daher die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

Eingriffe, die die geplante Bebauung in den Naturhaushalt des Gebiets verursacht, sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (§ 1 a BauGB / § 21 BNatSchG).

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich „**Oberer Säuterich**“, **Karlsruhe/Durlach-Aue** 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)

Daneben wird dem Planungsausschuss empfohlen, zu beschließen, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.