



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/277/2019

Tagesordnungspunkt		
<b>Bebauungsplan "Östliche Karlsruher Straße" OT Berghausen</b>		
<b>- Aufstellungsbeschluss</b>		
<b>- Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 24.01.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	05.02.2019	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das unbeplante Gebiet südlich der Brückstraße und östlich der B10 in Berghausen wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Aufstellung erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Östliche Karlsruher Straße", OT Berghausen.</li> <li>2. Zur Sicherung der Planung wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich erlassen.</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, Vorarbeiten im Sinne und nach den Vorschriften des § 209 BauGB (insbesondere Bestandserfassungen und Dokumentationen vor Ort) durchzuführen bzw. zu vergeben.</li> </ol>
----------------------------	--

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 24.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen beschlossen. Verschiedene Ansätze und Konzeptionen diesbezüglich wurden bereits in den entsprechenden gemeindlichen Gremien (Ortschaftsrat, Bau- und Wirtschaftsausschuss) beraten. Herzstück der Planung sind der Abstand zur Pfinz, die Überarbeitung und Anpassung der bisherigen Baufenster, die Prüfung zusätzlicher Baufenster sowie die Erarbeitung eines Stellplatzkonzepts / Parkraumkonzepts für das Gebiet, in dem aufgrund der dichten Bebauung entlang der Karlsruher Straße ein hoher Parkdruck besteht (ein Nachweis erforderlicher Stellplätze im Rahmen künftiger Bauanträge wird nur noch schwer möglich sein).

In einem weiteren Schritt wurde für den Bereich des Martinshauses bzw. des angrenzenden Gebiets nach § 34 BauGB ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Bebauungsplan „Georgstraße / Obere Au“), so dass der bereits bebaute Bereich nördlich der Karlsruher Straße zwischen dem Ortseingang Berghausen von Grötzingen herkommend sowie der Brückstraße künftig vollständig überplant sein wird. Es wird somit dem Ziel / dem Wunsch der Politik Rechnung getragen, die bislang unbeplanten Innenbereiche nach und nach bauplanungsrechtlich zu fassen, um die künftige Entwicklung in diesen Gebieten aktiv steuern zu können.

Im Rahmen der konsequenten Weiterführung dieser Vorgehensweise ist im nächsten Schritt



die Aufstellung des Bebauungsplans „**Östliche Karlsruher Straße**“ vorgesehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das Gebiet zwischen Brückstraße und Ortsausgang Berghausen in Richtung Söllingen, so dass zukünftig der komplette nördliche Abschnitt der Karlsruher Straße bauleitplanerisch erfasst und geregelt sein wird.

Mit der Überplanung dieses Gebiets wird auch dem Antrag von Gemeinderat Dr. Vogel aus der Sitzung am 20.03.2018 entsprochen, den Bereich zwischen Keplerstraße und Mühlstraße entlang der Karlsruher Straße planerisch zu fassen (Stichwort: Einmündungsbereich Karlsruher Straße / Gestaltung öffentlicher Raum / Verkehrsraum).<sup>1</sup>

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche (TB 1 und TB 2).

**Teilbereich 1** wird im Norden begrenzt durch die Brückstraße bzw. die Pfinz, im Osten durch die Pfinz bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Süden durch die Mühlstraße sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

**Teilbereich 2** wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ (im Aufstellungsverfahren), im Osten und Süden durch Flst.Nr. 5567 sowie im Westen durch die Karlsruher Straße.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entspricht der Abgrenzung des Geltungsbereichs der Veränderungssperre.

#### Inhalt und Ziele des Aufstellungsverfahrens

Zentrale Aspekte des Aufstellungsverfahrens sind insbesondere:

- Erarbeitung eines Parkraumkonzepts / Stellplatzkonzepts
- Überplanung des Einmündungsbereichs Karlsruher Straße / Gestaltung des öffentlichen Raums und des Verkehrsraums
- Erarbeitung eines Zonenplans (Verdichtungszone, 2. Baureihe, Erhaltungszone, Freihaltungszone)
- Prüfung möglicher Nachverdichtungsflächen in der Verdichtungszone
- Freihaltung und Sicherung der grünen „Inseln“ im Gebiet
- Berücksichtigung und Erfassung des Rad- und Fußgängerwegs im Plangebiets sowie die Stärkung des Uferwegs (Gesamtkonzeption)
- Stärkung der Wohnfunktion im Gebiet
- Stärkung des Gesamtgebiets und Verhinderung der Ausdehnung des bereits zu erkennenden Trading-Down-Effekts im Quartier (insbesondere Bereich Einmündung Brückstraße / Karlsruher Straße)

#### Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im förmlichen Verfahren nach den Vorschriften des BauGB. Eine Anwendung des § 13a BauGB scheitert an der Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup>, da „die Grundflächen von mehreren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind“ (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) – in diesem Fall die Grundflächen der Bebauungspläne „Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“. Es ist somit das Vollverfahren samt Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzuwenden.

Die zitierte Regelung des § 13a BauGB betrifft – wie bereits dargestellt – auch die Verfahren



„Westliche Karlsruher Straße“ und „Georgstraße / Obere Au“, so dass in diesem Zusammenhang eine Umstellung vom beschleunigten auf das förmliche Verfahren erfolgen muss.

Entsprechende Angebote (Umweltbericht) werden bereits eingeholt.

**Finanzielle Auswirkung:**

Planungskosten

**Anlagen:**

- Anlage 1: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen, Stand: Januar 2019
- Anlage 2: Geltungsbereich „Östliche Karlsruher Straße“, OT Berghausen mit Luftbild, Stand: Januar 2019

<sup>1</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der „Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens betreffend die Flurstücke-Nr. 212, 189, 191 und 193“ verschiedener Anwohner des Gebiets vom 22.01.2019 nicht Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt. Schon rein rechtlich ist die Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplans auf Antrag nur im Rahmen des Verfahrens nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) möglich. Grundsätzlich haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3 BauGB).