



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez.6
Bebauungsplan „Östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle“, Karlsruhe-Durlach - Variantenentscheidung		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	11.04.2018	7		X	
PlanA	18.04.2018	3		X	

Beschlussantrag

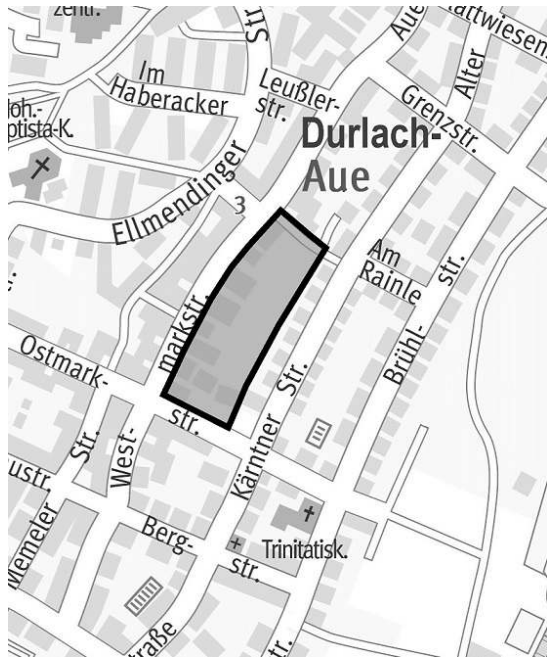
Der Ortschaftsrat Durlach nimmt den aktuellen Sachstand zum Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis und empfiehlt die weitere Planung auf Grundlage der Variante 4 fortzuführen und die Anzahl der Wohneinheiten wie dargelegt zu beschränken.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)			nein	x	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
8.000,00 € (Gutachten)	60% ASP Durlach - Aue	40%			
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: 1.610.51.10.0920 Ergänzende Erläuterungen:					
Kontenart: 4290 00000					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		nein	x	ja	durchgeführt am 11.04.2018
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein		ja	abgestimmt mit

1. Zielsetzung

Innerhalb des Sanierungsgebietes Durlach-Aue bestand die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan für den Bereich östlich der Westmarkstraße zwischen Ostmarkstraße und Am Rainle aufzustellen. Das Plankonzept ist soweit gereift, dass die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung auf den Auslegungsbeschluss durchgeführt werden kann. Hierzu ist noch eine Entscheidung über die Vorzugsvariante zu treffen. Weiterhin soll die maximale Anzahl von Wohneinheiten pro überbaubarer Grundstücksfläche festgelegt werden.

2. Sachstand



Intention des Bebauungsplans ist laut Aufstellungsbeschluss vom 17. März 2016 für das ca. 2,8 ha große Plangebiet den dörflichen Gebietscharakter zu erhalten. Hierzu ist

- die Zahl der Wohneinheiten im Sinne einer ortsverträglichen Nachverdichtung zu begrenzen.
- die Standortprüfung einer Quartiersgarage zur Minderung des Parkdrucks durchzuführen.
- die Grünflächen („Stegwiesen“) in Abwägung weiterer Innenentwicklungspotentiale zu sichern.
- die Herstellung einer Wegeverbindung zur Verbesserung der Fuß-/Radwegebeziehungen und zur Erschließung der angrenzenden Grünflächen anzustreben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, des Sanierungsbeirates, des Ortschaftsrates und des Planungsausschusses wird auf die Verortung einer Quartiersgarage verzichtet. Diese wäre kommunal zu betreiben gewesen und aufgrund der vorgesehenen privaten Nutzung (Dauerparkplätze) nicht förderfähig. Eine Nachfrage nach öffentlichen Stellplätzen in einer Quartiersgarage ist insbesondere in einem dörflich geprägten Quartier erfahrungsgemäß unwahrscheinlich. Um dem Thema Parkdruck dennoch zu begegnen, ist die Anlage von ebenerdigen (nicht kostenpflichtigen) öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Entlang der Westmarkstraße wird die Baulinie aus dem Bebauungsplan „Killisfeld-, Auer, Haupt-, Waldhornstraße von 1931 in das neue Planwerk übernommen und durch eine hintere Baugrenze ergänzt. Diese sichert die Freihaltung der Stegwiesen und limitiert die überbaubare Grundstücksfläche.

Durch eine flächenbezogene Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird die mögliche Nachverdichtung ortverträglich gestaltet. Folgende Anzahl an Wohneinheiten wird pro Grundstücksfläche, die für das Maß der baulichen Nutzung zur Berechnung herangezogen werden darf, festgelegt (= Grundstücksfläche abzüglich privater Grünflächen/Gartenland):

bis 200 m² = 1 Wohneinheit

bis 300 m² = 2 Wohneinheiten

bis 400 m² = 3 Wohneinheiten

bis 500 m² = 4 Wohneinheiten

bis 600 m² = 5 Wohneinheiten

bis 700 m² = 6 Wohneinheiten

bis 800 m² = 7 Wohneinheiten usw.

Die Führung eines Weges durch die Stegwiesen ermöglicht eine Fußwegebeziehung abseits der Westmarkstraße und stärkt die Erlebbarkeit der Stegwiesen. Zudem ermöglicht die mittige Fußwegführung kurze Wege der direkten Angrenzer der Westmarkstraße zu den öffentlichen Stellplätzen. Damit kann zur Minimierung des Parkdrucks am engsten Streckenabschnitt der Westmarkstraße beitragen werden. Der mittig angedachte Weg wird durch einen direkten Fußweg von der Parkierungsanlage in die Westmarkstraße ergänzt.

Um angrenzend an den vorhanden Spielplatz in der Ostmarkstraße auch für ältere Kinder ein Angebot bereithalten zu können, ist die Festsetzung einer Spielwiese (gegebenenfalls Ballspielwiese) möglich.

Varianten

Bei der Beratung im Sanierungsbeirat Durlach-Aue im November 2017 wurden drei Planungsvarianten vorgelegt. Gemäß der Empfehlung des Sanierungsbeirats wurden zwei weitere Varianten (Varianten 4 und 4a) abgeleitet, die sich durch die Anlage einer Ballspielwiese und einer reduzierten Stellplatzfläche unterscheiden. Der Sanierungsbeirat bat in der nächsten Stadtteilkonferenz mit der Öffentlichkeit zu klären, ob eine Ballspielfläche gewünscht werde.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Stadtteilkonferenz am 15.12.2017 wurde die Planung diskutiert und ein ergänzendes Angebot für ältere Kinder begrüßt.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage der Variante 4 (Variante mit (Ball-)Spielwiese und reduzierter Stellplatzanzahl) das Bebauungsplanverfahren fortzusetzen und die Anzahl der Wohneinheiten pro überbaubarer Grundstücksfläche - wie oben dargelegt - zu begrenzen.

Auf Empfehlung des Sanierungsbeirats wird die Auswahl der Variante dem Planungsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Anlagen

- Variante 4 mit Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Variante 4a

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat

Der Ortschaftsrat Durlach nimmt den aktuellen Sachstand zum Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis und empfiehlt die weitere Planung auf Grundlage der Variante 4 fortzuführen und die Anzahl der Wohneinheiten wie dargelegt zu beschränken.

Sachbearbeitung: Herr Alexander Geiger/ Frau Sybille Rosenberg, R 6144/R 1832