



STELLUNGNAHME zum Antrag KULT-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2018/0417
	Verantwortlich:	Dez. 6
Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung für das Sophien-Carrée		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	17.07.2018	38.1	x	

Kurzfassung

Ein Bebauungsplanverfahren wird von der Stadtverwaltung nicht für notwendig angesehen.

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

Im Block Sophien-, Schiller-, Weinbrenner- und Körnerstraße gilt ein Baufluchtenplan in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzung und § 34 BauGB. Im Blockrand ist offene und geschlossene Randbebauung vorhanden, im Innenbereich gewerbliche Nutzung, kirchliche und soziale Einrichtungen und Wohngebäude. Im Nordwesten befindet sich die Kirche St. Bonifatius. Drei Bauherrschaften haben Neubaupläne: Das Gelände der Eigentümer des Grundstücks Hans Eberhardt GmbH & Co. KG (Audi Zentrum), in der Sophienstraße wird durch den geplanten Umzug des Autohauses in die Oststadt frei. Hier sollen Wohngebäude entstehen. Die katholische Kirchengemeinde Karlsruhe Allerheiligen (Pfarrei St. Bonifatius) will mit Neubaumaßnahmen ihre Nutzungen neu ordnen. Neben einem Gemeindehaus soll auch wieder eine Kita errichtet werden, ergänzt durch Wohnbebauung. Dritter Vorhabenträger ist die Evangelische Stiftung Pflege Schönau, die in der Weinbrennerstraße ein Wohngebäude besitzt, dieses ersetzen möchte und im Rückbereich zwei weitere Wohngebäude plant.

Der Planungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 20. Juli 2017 mit der Mitteilung des Bürgermeisteramtes „Rahmenkonzept Sophien carré, Weststadt“ über die drei Vorhaben informiert. Am 30. November 2017 fand vor Ort im Gemeindehaus St. Bonifatius eine Informationsveranstaltung durch die Bauherrschaften für die Öffentlichkeit statt. Auf der Internetseite www.sophien-carree.de werden von Bauherrenseite die aktuellen Entwicklungen dargestellt, weitere Informationsveranstaltungen sind geplant.

Nach zweijährigen Verhandlungen und einem gemeinsamen abgestimmten Rahmenkonzept haben die drei Bauherrschaften im Dezember 2017 zeitgleich drei Bauvoranfragen eingereicht. Im Blockinnenbereich sind bereits mehrere Gebäude mit Hauptnutzungen vorhanden (Betriebsgebäude des Autohauses Eberhardt, Kindertagesstätte und Gemeindehaus der Kirchengemeinde St. Bonifatius sowie zwei Wohnhäuser im Osten und Süden des Blocks). Diese Gebäude haben grundsätzlich eine prägende Wirkung für den gesamten Blockinnenbereich. Gegenwärtig prüft die Stadtverwaltung auf Grundlage der eingereichten Bauvoranfragen, ob die Bauvorhaben grundsätzlich nach §§ 30 Abs. 3, 34 BauGB genehmigungsfähig sind.

Soweit diese Fragen zu bejahen sind, besteht für die Grundstückseigentümer ein Anspruch auf die beantragten Bauvorbescheide. Soweit eine Bebauung danach rechtlich zulässig wäre, bestünde alleine für diese Bebauung auch nicht die Erforderlichkeit, einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan aufzustellen. Ein Bebauungsplan könnte erforderlich sein, wenn demgegenüber abweichende und/oder darüber hinausgehende Planungsziele von der Gemeinde verfolgt werden.

Ein Bebauungsplan nur für die Grundstücke der drei bauwilligen Vorhabenträger hätte offen gelassen, wie die übrigen Grundstücke geregelt werden. Ein Bebauungsplanverfahren für den gesamten Block, bei dem alle Eigentümer eingebunden wären, hätte eine lange Verfahrensdauer zur Folge gehabt, da viele Personen betroffen wären.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die (erstmalige) Festsetzung einer (privaten) Grünfläche kann bedeuten, dass Grundstückseigentümern ein bestehendes Baurecht – hier nach § 34 BauGB - entzogen wird. Dies ist im Rahmen der Abwägung im Einzelfall zu ermitteln, zu gewichten und abzuwägen. Der Umstand, dass eine solche Fläche derzeit noch nicht bebaut ist, führt nicht automatisch dazu, dass ein dennoch bestehendes Baurecht ohne weiteres entzogen werden kann. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes wäre im Einzelnen abzuwägen, warum einzelne Grundstücke im Block weiterhin bebaubar sind, andere jedoch künftig als Grünfläche nicht mehr bebaubar sind. Entschädigungsansprüche sind im Einzelfall zu prüfen. Die zeitnahe Realisierung Schaffung von Wohnraum ist der Wunsch des Gemeinderates, genauso wie die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung. Eine Überarbeitung der Pläne

hinsichtlich der Belange von Baumschutz und Artenschutz ist erfolgt, es sind voraussichtlich Verbesserungen gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten. Insgesamt sieht die Stadtverwaltung daher hier keinen Anlass, über einen Bebauungsplan die weitere Entwicklung des Blocks zu steuern.

Im Hinblick auf die über zweijährige Beratungs- und Verhandlungszeit steht schließlich auch die Frage des Vertrauensschutzes im Raum, sollte nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes für erforderlich gehalten werden.