

Vorlage Nr.: **2021/1014**
Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.09.2021	6	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe 4).

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ca. 850.000 Euro	ca. 800.000 Euro	

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 <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Volkswohnung GmbH

Ergänzende Erläuterungen

I. Übersicht der bisher im Aufstellungsverfahren vorgenommenen (formellen und informellen) Verfahrensschritte

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Programm“ Rintheimer Feld durch den Gemeinderat am 19. Oktober 2010
- Aufstellungsbeschluss des Planungsausschusses am 18. Juni 2015
- Präsentation der Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung und Erweiterung des Geltungsbereiches im Planungsausschuss am 7. Dezember 2017
- Information der Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung am 19. September 2018
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Februar/März 2019
- Präsentation der Ergebnisse des Mobilitätskonzepts im Planungsausschuss am 13. November 2019
- Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Dezember 2019 mit Mobilitätskonzept
- Information des Planungsausschusses über den aktuellen Planungsstand am 1. Dezember 2020
- Auslegungsbeschluss des Gemeinderates am 22. Dezember 2020
- Auslegung des Planentwurfes vom 25. Januar bis einschließlich 26. Februar 2021 mit ergänzender Trägerbeteiligung

II. Anlass und Inhalt der Planung

Mit dem anstehenden Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Staudenplatz“ soll das Planrecht für die Errichtung von ca. 127 Wohneinheiten in vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden – nördlich und südlich der Heilbronner Straße - geschaffen werden, davon ca. 60 % öffentlich gefördert. Vorhabenträger wird die Volkswohnung GmbH sein. Attraktive Grün- und Aufenthaltsräume sollen wesentlich zur dauerhaften Werthaltigkeit des Wohnstandortes beitragen und neue Impulse für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils setzen. Der Staudenplatz als zentraler Bereich der Wohnsiedlung soll in seiner Funktion als Quartierszentrum langfristig gestärkt werden.

Einzelheiten zur Planung wurden bereits im Auslegungsbeschluss am 22. Dezember 2020 näher erläutert (Vorlage-Nummer: 2020/1225). Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf diese Vorlage sowie die Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Der (ergänzende) städtebauliche Vertrag mit der Volkswohnung wurde inzwischen abgeschlossen. Die Volkswohnung bereitet derzeit die Bauanträge für die Gebäude im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vor und möchte diese zeitnah bei der unteren Baurechtsbehörde einreichen.

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzlich CO₂-Emissionen. Ausgehend von einem durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 100 t pro 5 Zwei-Personen-Haushalte können zusätzlich Emissionen von ca. 2.600 t CO₂ erwartet werden. Wie im Auslegungsbeschluss angekündigt, hat sich die Volkswohnung inzwischen im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen zu treffen. So sind unter anderem auf einer Fläche von mindestens 1.125 m² Photovoltaikanlagen zu errichten, die Gebäude sind nach dem Standard KfW-Effizienzhaus 55 zu bauen, mit der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen und es ist ein Mobilitätskonzept umzusetzen. Die Wärmeversorgung der Gebäude soll durch Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz des Rintheimer Feldes erfolgen.

III. Finanzielle Auswirkungen

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zwei Grundstücke im privaten Eigentum, welche mit Ladenlokalen bebaut sind. Der Bebauungsplan sieht für diese Grundstücke künftig keine Baufenster mehr vor. Auf dieser Fläche soll künftig der vergrößerte Staudenplatz angelegt werden. Festgesetzt werden soll eine Fläche mit Pflanzgeboten.

Die abschnittsweise Realisierung des Plankonzepts wird einerseits den vorübergehenden Fortbetrieb der gewerblichen Nutzungen der beiden Ladenlokale ermöglichen und andererseits einen ausreichenden Zeitraum einräumen, um auf dem Verhandlungsweg mit dem Grundstückseigentümer zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen. Die Volkswohnung strebt den Erwerb der beiden Grundstücke an und steht in Verhandlungen mit dem Eigentümer. Der städtebauliche Vertrag sichert und regelt für den Interimszeitraum eine angemessene bauliche Zwischenlösung.

Für den Fall, dass ein freihändiger Erwerb der Grundstücke durch die Volkswohnung nicht realisiert werden kann, stehen dem Grundstückseigentümer aufgrund der Eigentumsbeeinträchtigungen durch die Planänderung Entschädigungsansprüche in Geld oder durch Übernahme nach dem Baugesetzbuch durch die Stadt zu. Auszugleichen ist die Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Änderung des Planrechts. Nach überschlägiger Schätzung bestehen Entschädigungsansprüche bis zu 850.000 €. Die Volkswohnung hat sich in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet, Entschädigungsansprüche nach dem Baugesetzbuch für die Wertminderung der Grundstücke der Stadt zu erstatten und die Grundstücke von der Stadt zu erwerben, sofern der Grundstückseigentümer die Übernahme verlangt. Die Belastung des städtischen Haushaltes wäre daher lediglich kurzfristig gegeben. Entsprechende Erträge zum Ausgleich sind zu erwarten.

Damit die Planungsziele langfristig realisiert werden können, steht – unter Beachtung der Privatnützigkeit – bei einer Zuteilungsmöglichkeit das Instrument der Bodenordnung sowie der Sozialplanung zur Verfügung. Für die Verlagerung der Gewerbebetriebe können weitere Kosten entstehen.

IV. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen

Mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und dem von der Stadtplanung ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf konnte sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22. Dezember 2020 auseinandersetzen und hat die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Auf die Vorlage Nr. 2020/1225 kann insofern verwiesen werden.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 25. Januar bis einschließlich 26. Februar 2021 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit zur Planung Stellung zu nehmen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange sind keine neuen Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan eingegangen.

Ein Bürger äußerte Bedenken gegen die bis zu 19,5 m hohe Bebauung gegenüber den Wohnhäusern Heilbronner Straße 19, 20 und 34 und regt eine Reduzierung auf 13 m an.

Dieser Anregung soll nicht gefolgt werden. Die geplante Bebauung hält die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandflächen ein. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Nachbargebäude bei Belichtung und Belüftung ist aus Sicht der Stadtverwaltung nicht zu befürchten. Die sechsgeschossigen Bestandsbauten verschatten durch ihre Lage keine Bestandsbauten. Auf die Erläuterungen im Auslegungsbeschluss und die Synopse (**Anlage 1**) wird verwiesen.

Gefordert wird weiter ein Ausschluss von „reinen Essens- und Lieferdiensten“. Die Lärm- und Geruchsbelästigungen bis in die späten Nachtstunden sei unzumutbar.

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften (weiterhin) zulässig sind. Der Begriff Schank- und Speisewirtschaften erfasst nicht solche Betriebe, die zubereitete Speisen und Getränke lediglich ausfahren bzw. zur Abholung bereithalten, ohne dass ein Verzehr an Ort und Stelle vorgesehen ist. Insofern ist der geforderte Ausschluss von „reinen Essens- und Lieferdiensten“ nicht erforderlich. Bestehende genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz, wobei die geltenden Regelungen zur Nachtruhe einzuhalten sind. Auf die weiteren Ausführungen in der Synopse (Anlage 1) wird verwiesen.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020 als Satzung zu beschließen. Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim in der Auslegung vorgetragene Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss keine Berücksichtigung gefunden haben.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den Bebauungsplan „Staudenplatz“, Karlsruhe-Rintheim, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden

sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 19. September 2018 in der Fassung vom 16. September 2020, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).