

Vorlage Nr.: **2021/1551**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **ZJD**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	25.01.2022	6	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 7).

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO <sub>2</sub> -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"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridorthema:
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
		abgestimmt mit

## Ergänzende Erläuterungen

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

- Beschluss des Rahmenplans „Waldstadt-Waldlage“ 2015 im Gemeinderat am 29. September 2015 (Vorlage Nummer 2015/0508),
- Vorberatungen im Gestaltungsbeirat im März 2016 und im März 2017,
- Beratung des städtebaulichen Konzepts und Beschluss über den Einstieg in das Planverfahren im Planungsausschuss am 18. Mai 2017 (Vorlage Nummer 188),
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am 25. April 2018 in der Aula des Otto-Hahn-Gymnasiums,
- Vorstellung des Vorhabens in der Jahreshauptversammlung des Bürgervereins Waldstadt am 8. April 2019,
- fraktionsübergreifender Antrag zur künftigen Bebauung und Öffentlichkeitsbeteiligung im Gemeinderat am 14. Mai 2019 (Vorlage Nummer 2019/0281) – verwiesen in den Planungsausschuss,
- Runde Tische am 23. Mai 2019 und 4. Juli 2019,
- Vorstellung der Ergebnisse der Runden Tische im Planungsausschuss am 11. Juli 2019 (Vorlage Nummer 339),
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im Gemeinderat am 18. Mai 2021 (zuvor am 23. März 2021 zur Vorberatung in den Planungsausschuss am 22. April 2021 verwiesen - Vorlage Nummer 2021/0167) und Auslegung der Planentwürfe vom 12. Juli bis 10. September 2021.

### II. Anlass und Inhalt der Planung

Die Bebauung des Garagenhofs und des Areals der ehemaligen Tankstelle in der Kolberger Straße 3 – 5 wurde aus dem Rahmenplan „Waldstadt-Waldlage“ entwickelt. Das Grundstück des Garagenhofs befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt zeitnah nach Satzungsbeschluss das Tankstellengrundstück und weitere Teilflächen an den Vorhabenträger zu veräußern.

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich an den Zielen des Rahmenplans bzw. entwickelt diese überzeugend fort. Planungsziele des Bebauungsplanes sind die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten mit hohen energetischen Standards und einem Anteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau (circa 80 Wohneinheiten, davon circa 30 seniorengerechte Wohnungen) sowie die Errichtung von sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte für circa 50 Kinder, Studentenwohnheim mit circa 35 Plätzen sowie einer sozialen Einrichtung für Senioren). Die unterschiedlichen Nutzungsangebote schaffen auch einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner der Waldstadt. Über den gesetzlich zu fordernden Stellplatzbedarf hinaus werden Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage geschaffen. Die Planung bewahrt den grünen Charakter der Waldstadt.

#### CO<sub>2</sub>-Relevanz – Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen. Es werden vier neue Gebäude mit geplant circa 80 Wohneinheiten und circa 35 Wohnheimplätzen realisiert. Ausgehend von einem durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 100 t pro 5 Zwei-Personen-Haushalte pro Jahr können - überschlägig - zusätzlich Emissionen von ca. 2.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr erwartet werden. Für die circa 35 Wohnheimplätze wurden hier vereinfacht 20 Zwei-Personen-Haushalte zugrunde gelegt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrags sehen mehrere Maßnahmen vor, welche dem zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß entgegenwirken werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Bauvorhaben nach einem Standard zu errichten, welches den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht (gemäß Übergangsregelung Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 30. Juni 2020) und damit über den gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Die Wärmeversorgung für das Bauvorhaben ist in einer Weise zu realisieren, dass ein Primärenergiefaktor von 0,3 nicht überschritten wird. Mit einem Anschluss an die städtische Fernwärmeversorgung kann dieser Vorgabe entsprochen werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiter, auf den Dachflächen - in Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung – Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtmodulfläche von voraussichtlich ca. 450 m<sup>2</sup> zu errichten und dauerhaft zu betreiben. Diese Vorgabe orientiert sich an den gesetzlichen Anforderungen, welche das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg für Wohngebäude vorschreiben wird.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Freiflächen- und Begrünungsplan – in Abstimmung mit dem Gartenbauamt – zu erarbeiten und umzusetzen. Zur Verbesserung des Lokalklimas ist eine Begrünung der Fassaden im Umfang von mindestens 20 % vorgesehen, wobei für die Flächenberechnung die gesamte Fassadenfläche inklusive Fenster bis zu einer Höhe von 10 Metern zugrunde zu legen ist.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus allgemein, das im Vorhaben- und Erschließungsplan näher beschriebene Vorhaben innerhalb von drei Jahren herzustellen und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Nach den Vorgaben des Karlsruher Innenentwicklungskonzeptes muss der Vorhabenträger mindestens 741 m<sup>2</sup> Wohnfläche für den geförderten Wohnungsbau bereitstellen.

### **III. Verfahrensrechtliche Behandlung der bei der Planauslegung eingegangenen Anregungen**

Mit den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung und dem von der Stadtplanung ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf konnte sich der Gemeinderat in seinen Sitzungen am 23. März 2021 und 18. Mai 2021 sowie im Planungsausschuss am 22. April 2021 auseinandersetzen und hat die Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Auf die Vorlage Nr. 2021/0167 kann insofern verwiesen werden.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde der Planentwurf nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt in der Zeit vom 12. Juli bis 10. September 2021 ausgelegt und auch die Träger öffentlicher Belange erhielten nochmals Gelegenheit, zur Planung Stellung zu nehmen.

Die im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in **Anlage 2** aufgeführt und werden dort erläutert.

Das Regierungspräsidium Freiburg als obere Forstbehörde hat darauf hingewiesen, dass vom Plangebiet erfasste Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz Baden-Württemberg auch planerisch als solche gesichert werden müssen. Diese Vorgabe erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan. Waldflächen werden nicht überplant. Eine Waldumwandlung ist nicht erforderlich.

Der BUND sieht aus naturschutzfachlicher Sicht die Umwandlung von bereits bebauten und versiegelten Flächen zum Wohnungsneubau deutlich weniger kritisch, als wenn hierfür Flächen zusätzlich neu versiegelt werden würden.

Aus Sicht des BUND hätte das Energiekonzept für das Vorhaben ambitionierter ausgestaltet werden können. Mit dem Ziel, im Jahr 2040 stadtweit die Klimaneutralität zu erreichen, sollten auch aktuelle Bauvorhaben schon an diesem Ziel gemessen werden.

Das im Durchführungsvertrag verankerte Energiekonzept sieht strengere Regelungen als das geltende Energiefachrecht vor. Der Planungsprozess des Vorhabenträgers, welcher bei einem vorhabenbezogenen

Bebauungsplan auch die Objektplanung einschließt, läuft nun bereits über vier Jahre. Sofern die Stadt nun vom Vorhabenträger strengere Gebäudeenergiestandards einfordern würde, so hätte dies einen erheblichen Umplanungsaufwand für den Vorhabenträger zur Folge und würde das gewachsene Vertrauen in die städtischen Vorgaben zur Durchführung dieses Planungsverfahrens verletzen.

## Öffentlichkeit

In den von Anwohnerinnen und Anwohnern aus der Waldstadt vorgetragenen Stellungnahmen wird die Höhe und die Dichte sowie die geplanten Nutzungen des Vorhabens kritisiert. Befürchtet werden insbesondere eine Verschattung der Umgebungsbebauung, eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch die „massive“ Dichte im Vergleich zu der vorhandenen Garagenanlage und ein erhebliches (doppeltes) Störpotenzial durch die Kindertagesstätte (tagesüber) und die Studentenwohnungen (nachts).

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass die Änderungen des Bebauungsplanes dazu führen werden, dass die Grundstücke im Geltungsbereich baulich intensiver genutzt werden, als dies bisher auf dem Garagen- und Tankstellengrundstück möglich war. Insofern haben die Nachbarn ein schutzwürdiges Interesse an der Beibehaltung an den ursprünglichen Festsetzungen.

Die öffentlichen Interessen zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten mit hohen energetischen Standards und einem Anteil von 20 % an gefördertem Wohnungsbau sowie die Errichtung von sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte, Studierendenwohnheim sowie einer sozialen Einrichtung für Senioren) sollen demgegenüber jedoch höher gewichtet werden.

Anwohnerinnen und Anwohner aus der näheren Umgebung befürchten eine **Verschattung** ihrer Grundstücke durch die neuen Gebäude, insbesondere das achtgeschossige Punkthaus (Haus C).

Beeinträchtigungen für die Umgebungsbebauung sind nicht ausgeschlossen, werden aber als geringfügig eingeschätzt. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Jedes der vier Vorhabengebäude hält einen Abstand von mindestens 20 m zur Nachbarbebauung ein. Der Abstand des Hauses C zur Bebauung an der Elbinger Straße beträgt mindestens ca. 50 m.

Zur näheren Betrachtung, ob das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme hier verletzt sein könnte, wurde eine Schattenwurfstudie erstellt. Die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorgaben an die Belichtung von Aufenthaltsräumen gemäß § 34 Abs. 2 LBO sowie die Mindestanforderungen der zu Grunde gelegten DIN-Normen werden eingehalten. Die nördlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Reihenhauszeilen an der Elbinger Straße sind vom Schattenwurf der Vorhabengebäude A bis C - jedenfalls theoretisch - betroffen. Für die Reihenhauszeile Elbinger Straße Nr. 6 ist beispielsweise im Winterzeitraum (berechnet für den 17. Januar) von einer Verschattung durch Haus C von circa zwei Stunden am Tag auszugehen. Die Belichtung der Reihenhauszeilen ist schon derzeit durch den Baumbestand südlich der Reihenhauszeilen sowie das Wohnhochhaus Elbinger Straße 2A und 2B reduziert (Vorbelastung). Soweit durch weiter entfernt liegende Vorhabengebäude überhaupt eine zusätzliche Verschattung zu befürchten ist, so reduziert diese die Besonnung nur geringfügig.

Kritisiert wird weiter, dass der **Gebietscharakter** durch die geplante Baumasse völlig verändert werde. Das Nebeneinander der vorhandenen Einfamilienhäuser und die geplanten Mehrfamilienhäuser, insbesondere das Wohnhochhaus C sei nicht verträglich.

Der Einschätzung wird nicht gefolgt. Charakteristisch für die Waldstadt ist gerade eine Bebauung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Die geplante Bebauung auf dem Vorhabengrundstück hält einen angemessenen Abstand zur Einfamilienhausbebauung ein. Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB verlangt gerade einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Bebauung des ehemaligen Tankstellen- und Garagengrundstücks ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer mindergenutzten Fläche und intensiviert die Nutzung in einer für Wohnbebauung gut erschlossenen Lage.

Aus Sicht von Anwohnern der Friedlander Straße entsteht durch die Kindertagesstätte in den unteren Geschossen des Hauses D und ein Studierendenwohnheim in den oberen Geschossen ein **doppeltes Störpotenzial** für die Nachbarschaft. Es sei damit zu rechnen, dass von den 35 Studierendenwohnungen „massive“ Lärmbeeinträchtigungen ausgehen werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet im Bebauungsplan Nummer 333 bislang „Gewerbe“ festgesetzt, mit den Unterkategorien „Garagen“ und „Tankstelle“. Im nunmehr festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wären sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Tankstellen sind unzulässig. Im Vergleich zum alten Planrecht sind künftig unter anderem auch Wohnnutzungen und Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Auch wenn man diese künftig zulässigen Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück im Vergleich zur bisherigen Nutzung diesbezüglich als intensiver betrachtet, so werden damit einhergehende Beeinträchtigungen als zumutbar erachtet.

Sämtliche planungsrechtlich zulässigen Nutzungen des vorhabengezogenen Bebauungsplanes fügen sich in den Wohncharakter der Waldstadt ein. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohnen sind auch gebietstypische infrastrukturelle Anlagen allgemein zulässig. Erklärtes Planungsziel ist es hier, eine mit der Umgebungsbebauung verträgliche Durchmischung verschiedener Wohnanforderungen zu erreichen und mit sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte und Sozialstation) zu ergänzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bietet zudem die Möglichkeit, die Schaffung von Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Altersgruppen vertraglich mit dem Vorhabenträger zu vereinbaren. Das Studierendenwohnheim richtet sich an jüngere Menschen und hilft, auch für diese Zielgruppe dringend gesuchten Wohnraum zu schaffen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neben dem bestehenden reinen Wohngebiet ist auch mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar. Das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG, wonach unterschiedliche Nutzungen zu trennen sind, wird gewahrt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan Nummer 333 in der Waldstadt neben den festgesetzten reinen Wohngebieten bereits in mehreren Bereichen Läden, Gewerbe und Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Anlagen festgesetzt sind. Die festgesetzten Nutzungen der Waldstadt insgesamt entsprechen insofern bereits denen eines allgemeinen Wohngebietes.

Nach Ziffer I, Nummer 1 der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind (zunächst) auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Geräuscheinwirkungen von Kindertagesstätten sind bereits nach der Wertung des Gesetzgebers keine schädlichen Umwelteinwirkungen, § 22 Abs. 1a BImSchG. Soweit sich die Einwendungen im Kern gegen das Studierendenwohnheim richten, so ist auch diese Nutzung gegenüber den Nachbarn nicht rücksichtslos. Zwar wird das Studierendenwohnheim planungsrechtlich als Anlage für soziale Zwecke zu werten sein. Einziger Unterschied zur Wohnnutzung ist jedoch alleine, dass eine selbstständige Haushaltsführung in den einzelnen Zimmern nicht möglich ist, weil Gemeinschaftseinrichtungen wie Küchen zentral auf den einzelnen Etagen angelegt sind. Darin liegt kein Widerspruch zur Eigenart der Waldstadt.

Das Studierendenwohnheim mit 35 Zimmern ist auch in seiner Größe nicht rücksichtslos. Zwar grenzt das Plangebiet an die Bebauung mit Einfamilienhäusern in der Friedlander Straße. An das Plangebiet grenzt ebenso eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, nach der sich auch die Zahl von 35 Nutzungseinheiten in einem Gebäude nicht als rücksichtslos erweist. Zudem ist etwa die Hälfte der Zimmer des Studierendenwohnheims zur Kolberger Straße hin ausgerichtet.

Das Gebäude D hält einen Abstand von über 20 m zur nächstgelegenen Bebauung in der Friedlander Straße ein. Zwischen beiden Bereichen liegt ein Waldstreifen, welcher einen gewissen Schutz von Einsicht und Lärm bietet. Zunächst war vorgesehen, das Gebäude D am heutigen Standort des Gebäudes C anzusiedeln.

Die Abstände zur nächstgelegenen Bebauung wären hier nur wenig größer. Zudem wird für die Kindertagesstätte, welchen in den unteren Geschossen untergebracht ist, die Außenspielfläche benötigt, welche unmittelbar an das Gebäude angrenzt. Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden untersucht. Die zusätzlichen Verkehre belasten die Umgebung nicht bzw. nicht erheblich. Der Verkehrslärm von der Kolberger Straße wird durch das Gebäude D auf die dahinter liegenden rückwärtigen Grundstücke der Friedlander Straße sogar noch abgeschirmt. Danach wird auch das geltend gemachte „doppelte Störpotenzial“ als hinnehmbar erachtet.

Die Anwohner leiten das hohe Störpotenzial von Studierendenwohnheime aus dem Sozialverhalten der dort lebenden Nutzerinnen und Nutzer ab („Partys“, „laute Musik“). Nach der Rechtsprechung haben solche Störungen grundsätzlich keine bodenrechtliche Relevanz und können deshalb nicht als städtebaulicher Gesichtspunkt bei der Prüfung des Gebotes der Rücksichtnahme Beachtung finden.

Für die weiteren Einzelheiten wird auf die Synopse unter **Anlage 1** verwiesen.

#### **IV. Abschluss des Verfahrens**

Dem Gemeinderat kann nach alldem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 12. November 2021 als Satzung zu beschließen. Gegenüber der ausgelegten Fassung vom 22. Januar 2021 wurden in den Festsetzungen nur kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen und die Begründung zur Klarstellung ergänzt. 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

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt in der Auslegung vorgetragenen Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 12. November 2021 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**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt**

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kolberger Straße 3-5“, Karlsruhe-Waldstadt, 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 15. Januar 2020 in der Fassung vom 12. November 2021, die Bestandteile dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der unter Ziffer II erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Vorhabenträger „WK Projekt- und Invest GmbH“ einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans zu schließen.

