

Stellungnahme zum Antrag

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/2148/1**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **Zentraler Juristischer Dienst**

**Bebauungsplan "Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße", Karlsruhe-Nordstadt
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)**

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	15.11.2022	4.1	x	

Kurzfassung

- Zu 1. Die vorgenommene planungsrechtliche Anpassung lässt den Bau einer Tiefgarage zu und bedeutet keine Pflicht. Es ist aber in jedem Fall der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatznachweis zu führen.
- Zu 2. Die Stadt hat das Ziel, die Baufelder 4/5 und 21 im Rahmen der Umlegung ins städtische Eigentum zu überführen und selbst zu vermarkten. Voraussetzung hierfür ist die Einigung mit dem Land BW über den Grundstückserwerb der Landesanteile im Plangebiet.
- Zu 3. Die Konzeptvergabe wird bei den Baufeldern 5 und 21 zur Anwendung kommen. Eine (bevorzugte) Vergabe an Wohnprojekte und Baugruppen ist möglich aber nicht zwingend und nicht auf diese Baufelder begrenzt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <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 ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Korridortheema: Mobilität, Meine grüne Stadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

1. Für das Baufeld 5 (Experimentierfeld) wird durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Errichtung einer Tiefgarage / Gemeinschaftstiefgarage festgelegt.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die vorgenommene planungsrechtliche Anpassung lässt den Bau einer Tiefgarage zu und bedeutet keine Pflicht. Es ist aber in jedem Fall der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatznachweis zu führen. Dieser musste vormals in einer Gemeinschaftsgarage (GGa) im Baufeld 13 (SO) geführt werden und kann nun unabhängig vom dortigen Vorhabenträger erfolgen. Dieser Schritt erhöht die Planungssicherheit und ggf. den Gestaltungsspielraum für die späteren Bauherren der Baufelder 4/5, da durch die eigentumsrechtliche und zeitliche Entkoppelung der Baufelder 4/5 (WA) und 13 (SO) zahlreiche Schnittstellen und Abhängigkeiten entfallen.

Für die Zulassung einer TG unter Baufeld 5 sprechen folgende Argumente:

- Eigenverantwortliche und bedarfsgerechte Stellplatz-Herstellung unter Berücksichtigung der tatsächlichen privaten Mobilitätskonzepte und des damit verbundenen Stellplatzbedarfs möglich.
- Mehr Flexibilität für die Bauvorhaben > direktes Profitieren von Stellplatzreduzierungen > dadurch mehr Ansporn für Umsetzung von privaten Mobilitätskonzepten > Stärkung des Konzepts.
- Keine Entwicklung eines Finanzierungs- und Organisationsmodells für die Gemeinschaftsgarage erforderlich (mit Fragen der Vorfinanzierung ohne Zwischennutzung) > erhebliche Einsparung von Aufwand.
- Keine Gefahr der Entschädigungs- und Übernahmepflicht für Bauherren/ Stadt aus § 40 BauGB und § 40 LBO.
- Zwar wäre der ursprünglich vorgesehene Wegfall der Tiefgarage auf Baufeld 5 mit niedrigeren Baukosten bei Errichtung eines Bauvorhabens verbunden gewesen. Die Bauherren hätten letztlich dennoch Kosten für den erforderlichen Stellplatznachweis - auf Baufeld 13 (SO) - tragen müssen.
- Im Baufeld 4 ist weiterhin die Errichtung von Bauvorhaben ohne Tiefgarage zulässig.
- Mehr Freiheit bei der Vermarktung der städtischen Grundstücke.
- Reduzierung von Komplexität, keine komplizierten Rechtskonstruktionen und umfangreichen vertraglichen Regelungen mit dem Vorhabenträger des Baufelds 13 erforderlich.
- Größere Planungssicherheit für alle.

Es ist zwar denkbar, im Rahmen einer städtischen Vermarktung anderweitige Zuordnungen über Regelungen in Kaufverträgen zu treffen. Im nördlichen Plangebiet wird es über die beiden Gemeinbedarfsflächen und die Baufelder 4/5 hinaus nach derzeitigem Stand voraussichtlich keine weiteren geeigneten Grundstücksflächen mehr geben, die der Stadt

zugeteilt werden. Eine Kopplung mit städtischen Baufeldern im südlichen Plangebiet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit deutlich später entwickelt werden, ist kaum umsetzbar.

2. Die Stadt strebt im Umlegungsverfahren prioritär die Übertragung der Baufelder 5 und 21 in städtischen Besitz an.

Dies betrifft nicht unmittelbar den aktuell zu beschließenden Bebauungsplan, sondern das Umlegungsverfahren. Die Stadt hat das Ziel, die Baufelder 4/5 und 21 im Rahmen der Umlegung ins städtische Eigentum zu überführen und selbst zu vermarkten. Voraussetzung hierfür ist die Einigung mit dem Land BW über den Grundstückserwerb der Landesanteile im Plangebiet und eine entsprechende Beschlussfassung des Umlegungsausschusses.

3. In diesen Baufeldern (Experimentierfeldern) kommt die Konzeptvergabe und auch bereits im Baufeld 5 bevorzugt eine Vergabe an Wohnprojekte und Baugruppen zum Tragen.

Dies betrifft nicht unmittelbar den aktuell zu beschließenden Bebauungsplan, sondern die spätere Grundstücksvergabe. Es kann bestätigt werden, dass auch für diese Baufelder das vom Gemeinderat am 20. April 2021 beschlossene „Grundstücksvergabekonzept Wohnen“ Anwendung finden soll.

Nach dem Konzept sind eine quotale Aufteilung und die Einrichtung eines Auswahlgremiums vorgesehen. Hierüber und über die Vergabekriterien entscheidet der Hauptausschuss. Aus Sicht der Verwaltung sollte diesem Verfahren nicht durch Vorfestlegungen vorgegriffen werden.

Die im B-Plan-Entwurf als Experimentierfelder ausgewiesenen Baufelder zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen die städtebauliche Struktur nicht konkret vorgegeben ist. Hier sollen besondere Wohnformen realisiert werden, für die dies ggf. von Vorteil sein kann (Bsp: Passiv- oder Plusenergiehäuser mit speziellen Anforderungen an Abstände und Ausrichtung von Baukörpern). Das „Experimentelle“ besteht also nicht in der Vermarktung an Baugruppen. Dies ist aber möglich, auch andere Baufelder können hierfür in Frage kommen, die u.U. für Baugruppen einfacher bebaubar und damit attraktiver sind.