

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	8. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Gießbach 30 (Hanne-Landgraf-Haus)“, Karlsruhe-Grötzingen Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	11.03.2008	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	18.11.2008	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Entscheidung über eingegangene Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	02.03.2010	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

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

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		Handlungsfeld:		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>		durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

A. Vorbemerkungen

I. Allgemeines zum Planinhalt

Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Erweiterung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes zwischen den Straßen „Am Gießbach“ und der Grez-
zostraße im Stadtteil Grötzingen. Er ersetzt in dem von ihm erfassten Bereich den bisher
geltenden, am 29.01.1983 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hofäcker II“. Dabei verbleibt
es unverändert an der bisherigen grundsätzlichen Zielsetzung, das Grundstück weiter mit
einem Alten- und Pflegeheim zu nutzen.

Der danach geplante zweigeschossige Erweiterungsbau steht in Verbindung zum bestehen-
den Haupthaus. Der Bebauungsplanentwurf sieht dazu eine entsprechende Ausweitung des
bisher auf dem Grundstück ausgewiesenen Baubereiches vor. Darauf beschränkt sich zu-
gleich der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der als verbindlicher Be-
standteil des Bebauungsplanes hinzutritt.

Im Verlaufe des nachstehend unter Abschnitt II dargestellten Verfahrens konnte für das Vor-
haben im Vorgriff auf das spätere Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Anwendung von
§ 33 BauGB eine Baugenehmigung erteilt werden. Mit den Rohbauarbeiten des Vorhabens
wurde zwischenzeitlich begonnen.

II. Zum Verfahren

Der Bebauungsplanentwurf lag entsprechend den vom Gemeinderat gefassten Beschlüssen
(siehe Seite 1) insgesamt zweimal zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus.

Während der ersten Auslegung, die vom 07.04.2008 bis 07.05.2008 erfolgte, hatten sich
mehrere Bürger mit Stellungnahmen kritisch u.a. mit dem Einwand zur Planung geäußert,
dass für die mit dem Erweiterungsbau zu realisierenden Heimplätze kein Bedarf bestehe
und der Erweiterungsbau ggf. auch dazu dienen könnte, anderweitige selbständige Nutzun-
gen zu verfolgen. Es fehle damit insgesamt an der gebotenen Erforderlichkeit zur Änderung
der bestehenden, auf das Altenheim in seiner bisherigen Größe beschränkten Ausnutzungs-
möglichkeit.

Mit allen damit verbundenen Fragestellungen befasste sich der Gemeinderat in Abwägung
aller Belange umfänglich in seiner Sitzung am 18.11.2008. Beschlossen wurde hierbei die
erneute Auslegung eines lediglich in den textlichen Festsetzungen teilweise geänderten Be-
bauungsplanentwurfs (in der Fassung vom 10.10.2008), womit der Sorge begegnet wurde,
dass im Erweiterungsbau andere, nicht dem Altenheim zugeordnete Nutzungen stattfinden
könnten. Im Übrigen wurde unter Zurückweisung sonstiger Einwendungen am Planungskon-
zept festgehalten. Näheres dazu siehe auch unter Abschnitt III.

Die öffentliche Auslegung des vorbezeichneten geänderten Bebauungsplanentwurfes erfolg-
te sodann in Anwendung von § 4 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB vom 08.12.2008 bis
22.12.2008, wobei die Möglichkeit, sich erneut zur Planung äußern zu können, auf die am
Planentwurf vorgenommene Änderung beschränkt war.

Stellungnahmen mit Anregungen oder Einwänden sind sodann bei der zweiten öffentlichen
Auslegung nicht eingegangen.

Mit dem Abschluss des Verfahrens wurde gleichwohl noch zugewartet, ob bis zum tatsächlichen Baubeginn ggf. noch sonstige Änderungen des Planentwurfes erforderlich werden und noch Berücksichtigung vor dem abschließenden Satzungsbeschluss finden müssten. Das war nicht der Fall, so dass das Verfahren jetzt mit dem beantragten Satzungsbeschluss beendet werden kann.

III. Öffentliche und private Belange in der Abwägung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die vom Planinhalt betroffenen Belange ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Wie schon in Abschnitt II ausgeführt, kam der Gemeinderat dem bereits bei der Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen mit seinem Beschluss vom 18.11.2008 nach.

Inhaltlich hierzu nur nochmals folgender zusammengefasster Überblick:

Soweit bei der ersten Planauslage grundsätzliche Einwände gegen die Planung vorgetragen wurden, handelte es sich hauptsächlich um Stellungnahmen von Bürgern aus dem näheren Umkreis des Plangebietes, welches als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Sie befürchteten durch den Erweiterungsbau Störungen der Wohnruhe und Wohnqualität und erachteten das geplante Vorhaben aus den schon in Abschnitt II dargestellten Gründen schon vom Ansatz her für verfehlt und damit nicht für erforderlich.

Abgesehen davon, dass die Einwander die Notwendigkeit eines solchen Vorhabens auch stadtweit in Frage stellten, vertraten sie die Ansicht, dass jedenfalls lokal mit Blick auf den Stadtteil Grötzingen kein gebietsversorgender Erweiterungsbedarf für Altenheimplätze bestehe. Und als ein Vorhaben, das mit den zusätzlichen Heimplätzen die Bedeutung und Zweckbestimmung einer überörtlichen sozialen Einrichtung erlange, sei es an diesem Standort in seiner Einbindung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht vertretbar und damit unzulässig.

Diesen Einwänden war jedoch in objektiver planungsrechtlicher Prüfung und Würdigung nicht zu folgen. Und dazu bedurfte es auch keiner expliziten Auseinandersetzung mit konkreten statistischen Erhebungen. Denn soweit es darum geht, ob ein Vorhaben im planungsrechtlichen Sinne als erforderlich angesehen werden kann, kommt es wesentlich darauf an, ob für eine bestimmte Planung vernünftige Gründe sprechen und diese als Ziel einer Planung verfolgt werden können. Und das war vorliegend nicht in Abrede zu stellen.

Ferner handelt es sich bei einem Alten- und Pflegeheim primär um keine gebietsversorgende Einrichtung, die in einem allgemeinen Wohngebiet als gebietsfremd zu qualifizieren sein würde, sondern um eine Wohnnutzung vergleichbar mit sonstigen Wohngebäuden. Demzufolge steht die Planung nicht im Widerspruch zu angrenzenden, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bauflächen. Mit dem Erweiterungsbau kommt es zudem zu keiner Inanspruchnahme von Bauflächen zu Lasten anderer Wohnnutzungen. Vielmehr bewegt sich der Erweiterungsbau innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, die für solche Nutzzwecke schon zuvor ausgewiesen wurde.

Als entbehrlich erwies sich hierbei, das Grundstück zugleich, wie es im ausgelegenen Bebauungsplanentwurf der ersten Planfassung noch ausgewiesen war, als „Allgemeines Wohngebiet“ festzusetzen. Im Hinblick auf die geäußerte Sorge, dass mit der Planung auch das Ziel verfolgt werde, ggf. andere Nutzungen mit unterzubringen, ist der Bereich lediglich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Einschränkung auf das Alten- und Pflegeheim ausgewiesen. Es sind danach im Planbereich neben der Nutzung als Alten- und Pflegeheim beispielsweise keine sonstigen von der Hauptnutzung unabhängigen sozialen und gesundheit-

liche Einrichtungen mit evtl. gebietsübergreifendem Charakter möglich, die sich als Unruhefaktor erweisen könnten.

IV. Abschluss des Verfahrens

Bei dem gegebenen Sachstand kann dem Gemeinderat nunmehr empfohlen werden, den nachfolgenden Satzungsbeschluss zu fassen.

B. Beschließender Teil

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Am Gießbach 30 (Hanne-Landgraf-Haus)“, Karlsruhe-Grötzingen

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Gießbach 30 (Hanne-Landgraf-Haus)“ zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Gegenstand des Bebauungsplanes sind ferner örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 der Landesbauordnung (LBO), die als selbständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung, dem Textteil und den Plänen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, jeweils vom 28.09.2007 in der Fassung vom 10.10.2008. Sie sind Bestandteil dieser Satzung. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB mit Datum vom 10.10.2008 beigefügt.

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

Hauptamt - Sitzungsdienste -
19. Februar 2010