

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>55. Plenarsitzung Gemeinderat</b>
	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	<b>18.11.2008 1561 4</b>
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Verantwortlich:	<b>öffentlich Dez. 6</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Gießbach 30 (Hanne-Landgraf-Haus)“:</b> <b>a) Prüfung der aus Anlass der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eingegangenen</b> <b>Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)</b> <b>b) Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB</b>		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	27.03.2007	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufstellungsbeschluss
Gemeinderat	11.03.2008	7	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Auslegungsbeschluss
Gemeinderat	18.11.2008	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss**

Der Gemeinderat entscheidet über die Berücksichtigung der bei der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die erneute öffentliche Auslegung in beschränkter Form. Vollständiger Inhalt des Beschlusses siehe Seite 8.

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 Folgeinsparungen)		
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 05.03.2008		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>		abgestimmt mit		

## **I. Allgemeines zum Planinhalt, seinen Zielsetzungen und zum Verfahren**

Mit dem gegenwärtig im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur baulichen Erweiterung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes zwischen den Straßen „Am Gießbach“ und der Grezzostraße im Stadtteil Grötzingen geschaffen werden. Zu diesem Zweck erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes das gesamte Grundstück und ersetzt mit seinen für das Grundstück künftig insgesamt vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zugleich den bisher geltenden, am 29.01.1983 in Kraft getretenen Bebauungsplan „Hofacker II“. Dabei verbleibt es unverändert an der bisherigen grundsätzlichen Zielsetzung, das Grundstück weiter mit einem Alten- und Pflegeheim zu nutzen.

Der im Zuge dieser Planänderung vorgesehene zweigeschossige Erweiterungsbau stellt mit seiner Verbindung zum bestehenden Haupthaus keine eigenständig hinzutretende Nutzung dar. Planungsrechtliche Grundsatzfragen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan werden damit nicht erneut aufgeworfen. Was sich lediglich als notwendig erweist, ist die Ausweitung des bisher auf dem Grundstück ausgewiesenen Baubereiches. Und nur darauf beruht der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan für den Erweiterungsbau und der zugleich geplanten Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt zur Grezzostraße. In diesem Sinne wird der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seiner konkreten detaillierten Ausbildung verbindlicher Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zu sonstigen Planungsdetails darf auf die Begründung zum Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften verwiesen werden.

Dem bisherigen Verfahren liegen der Aufstellungsbeschluss vom 27.03.2007 und der nach Erarbeitung des Planentwurfes am 11.03.2008 ergangene Auslegungsbeschluss des Gemeinderates zugrunde. Entsprechend dem gefassten Auslegungsbeschluss lag der Planentwurf mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum vom 07.04.2008 bis 07.05.2008 zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus. Daraufhin haben sich mehrere Bürger in insgesamt drei eingegangenen Stellungnahmen zur Planung geäußert. Auf diese wird im nachstehenden Abschnitt II näher eingegangen. Hierbei obliegt es nunmehr dem Gemeinderat, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen und zu entscheiden, inwieweit die darin geäußerten Bedenken und Anregungen Berücksichtigung finden können. Zum möglichen weiteren Verfahrensgang, der sich danach anbietet, siehe die weitergehenden Ausführungen in Abschnitt III.

## **II. Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Getragen werden die bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Einwände hauptsächlich von Bürgern aus dem näheren Umkreis des Plangebietes, die sich insoweit auf die für ihre Grundstücke geltende Ausweisung als allgemeines Wohngebiet berufen. Sie befürchten durch den Erweiterungsbau Störungen der Wohnruhe und Wohnqualität. Das werde zu einer erheblichen Wertminderung ihrer Grundstücke führen.

Soweit sich die Einwender in diesem Zusammenhang auch mit vielfältigen Detailfragen befassen, wird hierzu auf die inhaltlich zusammengefasste Wiedergabe in der Anlage 1 zu dieser Vorlage verwiesen. In tabellarischer Gegenüberstellung enthält diese zugleich die mit dem Vorhabenträger abgestimmte Stellungnahme der Stadtplanung.

Ungeachtet der angesprochenen Details halten die Einwender die vorliegende Planung schon vom Ansatz her für verfehlt. Deshalb verbiete sich eine solche Planung. Zu dieser mehr grundsätzlichen Thematik wird in vertiefender rechtlicher Beurteilung in den nachstehenden Abschnitten 1 bis 3 eingegangen.

## **1. Erforderlichkeit der Planung**

Argumentiert wird in den Einwänden, es liege für die Planung kein öffentliches Interesse vor, weil kein Bedarf an zusätzlichen Heim- und Pflegeplätzen bestehe, die mit dem Erweiterungsbau zusätzlich hinzukommen werden. Nach bisherigen Verlautbarungen der Stadt Karlsruhe sei, bezogen auf die Bestandssituation von 2008/2009, von insgesamt 3.345 Pflegeplätzen in 44 Häusern in der Gesamtstadt auszugehen. Demgegenüber bestünde nach dem Landespflegeplan Baden-Württemberg lediglich ein Bedarf von 2.650 Pflegeplätzen bis zum Jahre 2010. Und selbst wenn für den Bedarf eine zeitlich weiterreichende Prognose bis zum Jahre 2020 zugrunde gelegt werde, wäre lediglich von einem Bedarf von 3.256 Plätzen auszugehen.

Aber auch lokal gesehen, d. h. mit begrenztem Blick auf den Stadtteil Grötzingen, liege kein Erweiterungsbedarf vor. Bei dem Angebot von 266 Pflegeheimplätzen errechne sich ein Versorgungsgrad von 13,1 Plätzen pro 100 Einwohner mit einem Alter ab 65 Jahren.

Was den örtlichen Bedarf anbelangt wird zudem eingewendet, dass das Altenwohnheim mit seinen 98 Bewohnern einer überörtlichen Pflegeeinrichtung entspreche. Damit seien schon die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes missachtet worden. Die Größe eines Heimes mit Wohncharakter sollte auf jeden Fall die Zahl von 100 Heimplätzen nicht überschreiten. Doch hinzu kämen nun noch 17 mögliche weitere Heimplätze.

Die Einwender unterstellen dem Vorhabenträger, es sei mit der Vermehrung der durch den Erweiterungsbau potentiell größeren Anzahl von Heimplätzen auch nicht dessen Anliegen, das Haus wirtschaftlich und konkurrenzfähig zu erhalten, sondern einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen. Und soweit es das Ziel sei, im bisherigen Gebäude vermehrt Einzelzimmer anbieten zu wollen, lasse sich das auch durch die Umwandlung vorhandener Doppelzimmer verwirklichen. Und sollte damit tatsächlich eine leichte Verringerung der Gesamtzahl der Heimplätze einhergehen, sei dies bei den in Ziff. 7 der Begründung erwähnten vorhandenen 98 Pflegeplätzen durchaus hinnehmbar.

### Stellungnahme:

Soweit die Einwender meinen, an den zusätzlich möglichen Einzelzimmern bestehe kein öffentliches Interesse, so dass es insoweit auch an einem Planerfordernis fehle, stellt sich dies in objektiver Würdigung so nicht dar. Insbesondere braucht es dazu keiner expliziten Auseinandersetzung mit den Zahlenangaben der Einsprecher. Denn an der für das Grundstück bisher festgesetzten Nutzungsart soll sich nichts ändern und zusätzliche Flächen außerhalb des bisherigen Grundstücks müssen dafür nicht in Anspruch genommen werden. Ferner handelt es sich bei einem Alten- und Pflegeheim nach der gebotenen planungsrechtlichen Einstufung primär um keine gebietsversorgende Einrichtung, sondern um Wohnnutzung vergleichbar mit sonstigen Wohngebäuden. Das hat der Ordnungsgeber in § 3 Abs. 4 BauNVO für alle Baugebiete (auch z.B. in Bezug auf „Reine Wohngebiete“) verdeutlicht, in denen Wohngebäude zulässig sind. Es wäre demzufolge äußerst ungewöhnlich, eine Erweiterung um 13 Zimmer mit Bestandszahlen in einer Ortschaft oder gar der gesamten Stadt in Verbindung bringen oder in ein Verhältnis mit Menschen mit einem Alter von über 65 Jahren setzen zu wollen. Gleiches gilt aber auch in Bezug auf das umgebende Wohngebiet (siehe dazu die Ausführungen auf Seite 5 der Vorlage).

Was demnach im Vordergrund des öffentlichen Interesses steht, ist die im Einklang damit stehende Absicht des Vorhabenträgers, auch alten pflegebedürftigen Menschen möglichst eine ihren jeweiligen Bedürfnissen entsprechende wohnliche Umgebung zu bieten. Dass sich dies letztlich auch in einem wirtschaftlich tragbaren Rahmen bewegen muss, stellen selbst die Einwender nicht in Abrede. Damit kommt die Planung den heute stärker in den Vordergrund gerückten gesellschaftspolitischen Anforderungen nach, dem sich auch bestehende Einrichtungen anpassen müssen.

Das Erfordernis einer Planung ergibt sich zudem aus den Zielen, die sich die Gemeinde selbst legitimerweise setzen und im Rahmen des ihr gegebenen freien Planungsermessens verfolgen kann. Solche haben lediglich frei von insgesamt verfehlten oder sachfremden Erwägungen zu sein. Und soweit sie in einem derartigen Rahmen als vernünftig für die geordnete städtebauliche Entwicklung angesehen werden können, sind an die Erforderlichkeit einer Planung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB keine weitergehenden Anforderungen zu stellen.

Demnach findet es seine Rechtfertigung, wenn sich die Stadt die vom Vorhabenträger dargelegten Gründe und Absichten in ihrer Zielfindung zu eigen macht, an dem vorhandenen Standort des Alten- und Pflegeheimes eine als maßvoll zu bezeichnende Erweiterung planrechtlich zuzulassen. Ohne Frage muss sich der Erweiterungsbau neben dem Planerfordernis auch unter Abwägen aller betroffenen Belange als vertretbar darstellen. Davon geht das Bürgermeisteramt aus (wie nachstehend unter Ziffer 2 näher erläutert).

Der Vorhabenträger bekräftigte bei seiner Stellungnahme zu den Einwänden erneut sein Anliegen, mit dem Erweiterungsbau 17 Pflegeplätze in Einzelzimmern anbieten zu können und dies auch mit dem grundsätzlichen Ziel, bisher im Altbau doppelt belegte Zimmer künftig je nach Bedürfnis und Möglichkeiten als Einzelzimmer zur Verfügung zu stellen. Denn diese Zimmer können aufgrund ihrer Größe baulich nicht in jeweils zwei Einzelzimmer aufgeteilt werden. Dass der Vorhabenträger bei einem solchen Vorgehen zumindest darauf achten muss, die Wirtschaftlichkeit seiner betriebenen Einrichtungen zu erhalten, steht außer Frage. Und selbst wenn zuträfe, dass mit den neu hinzukommenden Einzelzimmern eine Verbesserung des wirtschaftlichen Ergebnisses erzielt werden könne, ändert das nichts am gegebenen Planerfordernis unter den oben dargelegten Zielen.

## **2. Nutzungsart und deren Zulässigkeit**

Im bisher geltenden Bebauungsplan sind die Grundstücke des Alten- und Pflegeheimes und der daran westlich angrenzenden kirchlichen Einrichtung jeweils bezogen auf diese Nutzungsarten als Grundstücke für Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen. Dieser Rahmen soll mit der Planänderung nicht verlassen werden. Die Einwender verbinden mit dieser Planung jedoch gegenteilige Befürchtungen.

Verwiesen wird darauf, dass es schon heute neben der eigentlichen Nutzung des Alten- und Pflegeheimes regelmäßig zu Fremdveranstaltungen komme, die über einen solchen Nutzungsrahmen hinausgingen. Das führe aufgrund des damit verbundenen Autoverkehrs immer wieder zu beträchtlichen zusätzlichen Belastungen der Anwohner. Und dies, obwohl der bisherige Bebauungsplan solches nicht zulasse. Wenn nun aber, anders als bisher, sonstige Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke als allgemein zulässige Nutzungen hinzutreten dürften, wie das zumindest der ausgelegene vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf in Ziffer 1.1.1 vorsehe, ginge dies zu weit. Eine nähere Konkretisierung, die Nutzungen solcher Art auf einen überschaubaren, verträglichen Rahmen einschränke, enthalte diese Festsetzung nicht. Demzufolge sei nicht ausgeschlossen, dass je nach Bedarf auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheimes auch andere Nutzungen mit zusätzlichen Verkehrsbelastungen angesiedelt werden könnten.

Die vorstehenden Bedenken münden daher in der Anregung, die Zulässigkeit von sonstigen Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke generell auszuschließen. Und das alles gelte es letztlich auch vor dem Hintergrund der kritisierten Größenordnung des Alten- und Pflegeheimes und dem beabsichtigten Erweiterungsbau zu sehen.

### **Stellungnahme:**

#### **a) Zur Zulässigkeit der Nutzung als Alten- und Pflegeheim allgemein und im gegebenen örtlichen Rahmen**

Was die Nutzung des vorhandenen und geplanten Gebäudes für das Alten- und Pflegeheim angeht, gilt es an dieser Stelle festzuhalten, dass mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und insbesondere mit der bisherigen Festlegung als „Baugrundstück für Gemeinbedarf, Altenpflegeheim/ Altenwohnungen“ keine Einschränkungen verbunden sind, die den Einzugsbereich von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen auf das Baugebiet bzw. das umgebende Gebiet beschränken.

Die Anzahl von 98 Heimplätzen, deren Bewohner ebenso wie alle anderen Mitbürger einen Anspruch darauf haben, in einem wohnbaulichen Umfeld leben zu können (auch wenn sie dabei auf pflegerische Hilfsleistungen angewiesen sind), stellt sich jedenfalls in dieser Größenordnung nicht als überzogen dar. Ansonsten müsste mit denselben Argumenten nahezu jeder Geschosswohnungsbau innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets, in dem 100 Menschen wohnen können, schon als eine überörtliche Einrichtung eingestuft werden.

Mithin geht es den Einwendern - richtig verstanden - eher darum, einen Widerspruch zum konkreten Wohnumfeld mit kleineren Wohneinheiten darzutun, in dem sich ihre Wohnbaugrundstücke befinden und ihren Lebensmittelpunkt darstellen. Damit sprechen sie nicht den allgemeinen Charakter eines allgemeinen Wohngebiets an, sondern die von ihnen gesehene konkret geprägte Eigenart des Gebiets. Sie übersehen dabei jedoch, dass das bisherige Alten- und Pflegeheim nicht auf „irgend einem“ Grundstück inmitten eines ansonsten andersartig geprägten allgemeinen Wohngebiets (einem Fremdkörper gleichend) angesiedelt wurde, sondern eben gezielt und mit einer räumlichen Ordnungsvorstellung verbundenen Ausweisung als ein Grundstück für Allgemeinbedarf. Dabei musste es sich den Grundstückseigentümern, deren Wohngebäude unter der Geltung desselben Bebauungsplanes errichtet wurden, von vornherein aufdrängen, dass damit gerade kein Rahmen gesetzt wurde, der auch im weiteren Umfeld eine Prägung bewirken soll, die nur wesentlich kleineren Wohneinheiten den Vorrang einräumt. Zudem spricht dafür auch nicht die Lage des Grundstücks mit dem Alten- und Pflegeheim, dessen Bebauung zur Grezzostraße hin ausgerichtet ist und dort keineswegs nur von einer anders geprägten Wohnbebauung vollständig umschlossen wird.

Ausgehend davon gibt die vorliegende örtliche Situation auch nichts dafür her, dass das Alten- und Pflegeheim mit der geplanten Erweiterung in sinngemäßem Heranziehen des § 15 BauNVO als nicht vertretbar erscheinen könnte. Nach dieser ohnehin nur in einem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren unmittelbar anwendbaren Vorschrift kann sich ein Vorhaben entgegen allgemein geregelter Zulässigkeit u.U. als nicht genehmigungsfähig erweisen, wenn es im Einzelfall der Eigenart des Gebiets widerspricht. Dass davon vorliegend keine Rede sein kann, ist dargelegt. Demzufolge wird der Bebauungsplan auch an keinen späteren Vollzugshindernissen leiden.

## **b) Zur vorgesehenen Zulässigkeit sonstiger Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**

Derartige Nutzungen sind im Baugebietstyp eines allgemeinen Wohngebietes zwar allgemein zulässig, indessen bleibt zu sehen, dass sie nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes auf diesem Grundstück nicht als weitere zulässige Nutzung hinzutreten durften, und zwar selbst dann, wenn sie funktionell geeignet sein würden, einem Allgemeinbedarf zu dienen. Das folgt aus der Spezifizierung des bisherigen Bebauungsplanes, wonach auf dem Grundstück für Zwecke des Gemeinbedarfs nur ein Alten- und Pflegeheim als zulässig festgesetzt wurde.

Einzuräumen bleibt nun, dass der Bebauungsplanentwurf in der ausgelegenen Fassung mit seinen textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.1 davon, wie die Einwender zutreffend darlegen, abgewichen war. Denn in der Tat könnten in Anwendung dieser neuen Festsetzung in einem späteren Baugenehmigungsverfahren auch vom Alten- und Pflegeheim losgelöste selbständige Einrichtungen mit gesundheitlichen und sozialen Zwecken auf dem Grundstück zugelassen werden. Der Vorhabenträger selbst würde freilich nicht in der Lage sein, dies einseitig durchzusetzen. Denn er ist insoweit an seinen zugleich vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan gebunden.

Die sich hier unter rechtlicher Sicht darstellende Divergenz entsprach im Grunde auch nicht den mit der Planänderung verfolgten Zielen und insbesondere auch nicht den Nutzungsabsichten des Vorhabenträgers. Vielmehr sollte mit der neuen Festsetzung lediglich zum Ausdruck kommen, dass es im Alten- und Pflegeheim auch untergeordnete Nutzungen geben darf, die in einer für das Heim dienenden Funktion einen sozialen oder gesundheitlichen Zweck verfolgen. Mit einer solchen Einschränkung können diese als Nebeneinrichtung zur Hauptnutzung ohne weiteres zugelassen werden, so dass es nutzungsartbezogen bei dem verbleiben kann, was der geltende Bebauungsplan bisher festgesetzt hatte.

Auf jeden Fall gilt es nun, die mit einer solchen Divergenz verbundenen Rechtsunsicherheiten in der Geltung des neuen Bebauungsplanes zu vermeiden. Deshalb sprach alles dafür, die Festsetzung wie bisher auf die Zulässigkeit des Alten- und Pflegeheimes innerhalb einer dafür ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche zu beschränken und damit den vorgetragenen Einwänden Rechnung zu tragen. Dem folgt der zum Beschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf. Die Unterschiede gegenüber altem und neuem Regelungstext können in einer Gegenüberstellung der Anlage 2 zu dieser Vorlage entnommen werden.

Als entbehrlich erweist sich dabei, das Grundstück zugleich, wie es im ausgelegenen Bebauungsplanentwurf auch noch vorgesehen war, als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Denn wie dargelegt, soll der Nutzungsrahmen für das Grundstück nicht über das Alten- und Pflegeheim hinaus ausgedehnt werden.

Der Vollständigkeit halber sei lediglich noch angemerkt, dass es dem Gemeinderat aus rechtlichen Gründen grundsätzlich nicht verwehrt sein würde, den Gemeinbedarfszweck des Grundstückes neben der Nutzung als Alten- und Pflegeheim tatsächlich auch noch auf andere soziale und gesundheitliche Einrichtungen als selbständig mögliche Nutzungen unter gleichzeitiger Ausweisung als allgemeines Wohngebiet auszuweiten. Das dann jedoch im Zuge einer Gliederung, die deutlich werden lässt, im Verhältnis zu welchem Gebiet dies geschehen soll.

Die in Konsequenz dieser Änderung verfahrensrechtlich notwendig werdende erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (siehe dazu nachstehenden Abschnitt III) bedeutet für den Vorhabenträger keine in der Realisierung seines Vorhabens eintretende Verfahrensver-

zögerung, wenn der Gemeinderat ansonsten jetzt beschließt, alle anderen Einwände gegen die Planung unberücksichtigt zu lassen. Das sieht der Beschlussantrag vor.

Davon ausgehend wird es möglich sein, für den Erweiterungsbau eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB mit Blick auf das spätere Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erteilen. Bei der erneuten Auslegung kann bestimmt werden, dass Einwendungen auf die Planentwurfsänderung begrenzt bleiben. Dann wird beim späteren Satzungsbeschluss neben bisherigen Erwägungen lediglich darauf einzugehen sein, was u.U. auch gegen eine solche Planentwurfsänderung vorgebracht wird. Das beträfe jedoch nicht den Erweiterungsbau und den damit im Zusammenhang stehenden Bau der Tiefgarage nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **3. Frühere Entscheidung auf der Basis des Vorschlages des Vermittlungsausschusses**

Verschiedentlich wurde zu diesem Thema eingewendet, es sei nach der Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe unzulässig gewesen, mit einer solchen Angelegenheit einen Vermittlungsausschuss zu befassen, denn das hätte lediglich auf der Grundlage des § 20 des Eingliederungsvertrages geschehen können, der zwischen der ehemals selbständigen Gemeinde Grötzingen und der Stadt Karlsruhe geschlossen wurde und am 01.01.1974 in Kraft trat. Indessen sei dieser auf eine Dauer von 20 Jahren begrenzt und aktuell nicht mehr anwendbar gewesen. Daraus folge, dass in den bisherigen Beratungen und Entscheidungen kein Vermittlungsausschuss mehr tätig werden konnte. Und weil dennoch anders verfahren wurde, sei diese Planung mit Rechtsfehlern behaftet, die es ausschließe, den Bebauungsplanentwurf mit einem solchen vom Vermittlungsausschuss unterbreiteten Inhalt zu beschließen.

#### Stellungnahme:

Eine Rechtswidrigkeit der Planung ist daraus nicht herzuleiten und eben so wenig würde dies hinsichtlich der in diesem Verfahren noch zu fassenden Gemeinderatsbeschlüsse gelten. Dem könnten allenfalls dann eine andere rechtliche Bedeutung zugemessen werden, wenn der Gemeinderat in irrümlicher Annahme, an das Votum eines Vermittlungsausschusses gebunden zu sein, eine Planungsentscheidung ohne eigene Abwägung getroffen hätte und in diesem Sinne daran festhalten wollte. Davon ist weder bei den bisherigen Gemeinderatsentscheidungen auszugehen, noch ist anzunehmen, dass eine künftige Gemeinderatsentscheidung unter solchen Maßgaben erfolgen würde.

Wie im Übrigen zu verfahren ist, wenn der Gemeinderat in wichtigen Angelegenheiten (und darunter fällt auch die Aufstellung von Bauleitplänen) von einem mit mindestens 2/3 Mehrheit gefassten Vorschlag des Ortschaftsrates abweichen will, regelt für den Stadtteil Grötzingen § 18 Abs. 5 der Hauptsatzung abschließend. Ein solcher Interessenkonflikt lag bei dem zuvor gefassten Auslegungsbeschluss des Gemeinderates nicht vor. Es erweist sich daher insgesamt entbehrlich, auf diese Einwände weiter einzugehen.

### **4. Umweltprüfung**

Kritisiert wurde in den Einwendungen, dass für diese Planänderung keine Umweltprüfung stattgefunden habe. Indessen war solches nach den Verfahrensvorschriften auch nicht erforderlich, nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB handelt, für den dies nicht vorgeschrieben ist. Soweit Belange zu untersuchen waren, wie z.B. aus artenschutzrechtlichen Gründen hinsichtlich eines Vorkommens von geschützten Tierarten (wie etwa bei Zauneidechse und Teichfrosch), wurde das nicht übersehen. Indessen gab es keine Anhaltspunkte, die unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten als bedeutsam anzusehen waren.

### III. Weiterer Verfahrensgang

Wie unter Abschnitt II.2 dargelegt, bedarf es einer Änderung in den textlichen Festsetzungen, mit der die Zulässigkeit der Art der Nutzung des Grundstückes in rechtlich eindeutiger Weise auf die bisher geltende Zweckbestimmung festgelegt wird.

Da die Änderung des Planentwurfs nicht als eine ausschließliche redaktionelle Änderung anzusehen ist, ihr vielmehr zugleich ein materiell-rechtlicher Inhalt zukommt, bedarf es dazu einer erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB. Der Sache nach genügt es, die Beteiligung insoweit auf den geänderten Teil des Bebauungsplanentwurfes zu beschränken, d. h. dass nur noch dazu Stellung genommen werden kann.

#### Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Den zum Bebauungsplanentwurf vorgetragenen Stellungnahmen wird mit einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom 10.10.2008 Rechnung getragen, mit welcher die Art der zulässigen Nutzung auf das geplante Alten- und Pflegeheim beschränkt wird. Ansonsten bleiben die Stellungnahmen auch im Hinblick auf die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten baulichen Maßnahmen unberücksichtigt.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird mit einer Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4a Abs. 3 BauGB fortgesetzt, wobei Stellungnahmen nur zu den geänderten Festsetzungen der zulässigen Art der Nutzung abgegeben werden können.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

7. November 2008