

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| BESCHLUSSVORLAGE STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister | Gremium: | 31. Plenarsitzung des Gemeinderates |
| | Termin: Vorlage Nr.: TOP: | 12.12.2006 884 6 |
| Verantwortlich: | | öffentlich Dez. 5 |
| Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Strieder-, Berckmüller-, Rintheimer Straße und Ostring", Karlsruhe-Oststadt: Auslegungsbeschluss | | |

| Beratungsfolge | Sitzung am | TOP | ö | nö | Ergebnis |
|-------------------|------------|-----|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|
| Planungsausschuss | 19.01.2006 | 2 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Zustimmung |
| Planungsausschuss | 03.05.2006 | 5 | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | Zustimmung |
| Gemeinderat | 12.12.2006 | 6 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Strieder-, Berckmüller-, Rintheimer Straße und Ostring", Karlsruhe-Oststadt mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) fortzusetzen.

| | | | | | |
|--|-----------------------------|--|---|--|-----------------------------|
| 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: | | | | | |
| 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 | | |

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf ist das ehemals von der Deutschen Telekom als Betriebsgelände genutzte Areal zwischen der Rintheimer Straße im Norden und der Striederstraße im Süden. Auf den Grundstücken Flst.Nr. 12028/24 und 12028/25 will die Firma IBA Immobilienbeteiligung und Anlage GmbH (Vorhabenträger) neben einer Einrichtung für betreutes Wohnen ein Pflegeheim errichten.

Wäre bei diesem Projekt von der Baurechtsbehörde nur über die zulässige bebaubare Grundstücksfläche bzw. über das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu entscheiden, könnte das Vorhaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung ohne weiteres nach § 34 BauGB, der das Bauen in zusammenhängend bebauten Ortsteilen regelt, zugelassen werden. Da der Baublock aber derzeit noch nach dem Bebauungsplan „**Nutzungsartfestsetzung**“ vom 22.02.1985 insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, erscheint es angezeigt, den Baublock hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** an die zwischenzeitlich vorhandenen Nutzungen, die, abgesehen von der Wohnbauzeile im Westen, der eines Mischgebiets entsprechen, anzupassen. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf den beiliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Planung sind für die Abwägung relevante Anregungen lediglich von Seiten des Polizeipräsidiums Karlsruhe eingegangen, auf die von Seiten der Planung bzw. des Vorhabenträgers entsprechend reagiert wurde (siehe Anlage 1).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung hat die Wohnungseigentümergeinschaft Berckmüllerstr. 1 a bis 1 e, vertreten durch ein Karlsruher Anwaltsbüro, Anregungen zur Planungen vorgebracht. In den mitgeteilten Anregungen wird u. a. gefordert, dass sich die Stadt im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Gebietscharakters (von GE in MI) erneut mit dem bereits genehmigten Konsulatsgebäude zu befassen habe. Das Bauordnungsamt hat mit Baugenehmigung vom 27.01.2004 die Umnutzung dieses Gebäudes (bisher ein Betriebsgebäude der Telekom) in ein Bürogebäude (Türkisches Konsulat) nach Maßgabe des oben erwähnten Bebauungsplanes Nutzungsartfestsetzung genehmigt. Im Rahmen dieser Änderung der Gebietsart sei eine erneute Abwägungsentscheidung über die Gefährdung der dem Konsulat benachbarten Wohnbebauung zu treffen. Des Weiteren wird in dieser Stellungnahme auf die aus Sicht der Wohnungseigentümer nach wie vor unbefriedigende Stellplatzsituation rund um das Türkische Konsulat hingewiesen.

Die oben erwähnte Genehmigung des Bauordnungsamtes war Gegenstand einer Reihe gerichtlicher Auseinandersetzungen zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Stadt Karlsruhe, die bisher sowohl vom Verwaltungsgericht Karlsruhe als auch vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg jeweils mit überzeugenden Gründen zugunsten der Stadt Karlsruhe entschieden wurden. Derzeit anhängig ist noch ein Revisionsverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Einwände gegen die Genehmigung eines Türkischen Konsulats in unmittelbarer Nachbarschaft Ihrer Wohnbebauung weiterverfolgt.

Eine spezifische Abwägungsentscheidung zum Nebeneinander von Wohnbebauung einerseits und Türkischem Konsulat andererseits unter dem spezifischen Aspekt einer Gefährdung der Nachbarschaft, hält die Verwaltung im vorliegenden Fall für nicht angezeigt, da die Nutzung eines ehemaligen Betriebsgebäudes als Konsulat nur eine von vielen möglichen Nutzungen und wahrscheinlich nicht einmal die „gefährlichste“ darstellt, die in einem Mischgebiet zuzulassen sind. Anders ausgedrückt: Mögliche Gefährdungen im Umfeld einer z.B. türkischen konsularischen Vertretung und anderen in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen können, nur mit Mitteln des Polizeirechts und nicht auf der Grundlage des Bauplanungsrechtes gelöst werden. Das Verwaltungsgericht Karlsruhe und der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg sahen das nicht anders.

Wegen weiterer Einzelheiten der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen wird auf die Anlage 2 verwiesen.

B. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Strieder-, Berckmüller-, Rintheimer Straße und Ostring“ wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches fortgesetzt.
2. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 12.07.2006 in der Fassung vom 30.10.2006 zugrunde zu legen.

Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

1. Dezember 2006