

**Beschlussvorlage**

STADT KARLSRUHE  
Der Oberbürgermeister

**22. Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2006**

TOP 10

Vorlage Nr. 614

Öffentlich  Nichtöffentlich 

verantwortlich: Dez. 5

**Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung "Nördlich des Kanalweges-West, Änderung", Karlsruhe-Nordstadt  
Satzungsbeschluss gemäß § 16 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	28.03.2006	10	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Antrag an den Gemeinderat

Satzungsbeschluss zum Erlassen der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seiten 3 und 4).

Finanzielle Auswirkungen:            nein             ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)

Ergänzende Erläuterungen:

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO):    nein     ja     durchgeführt am

Abstimmung mit städtischen Gesellschaften:    nein     ja     abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig!

Stadt Karlsruhe – Hauptamt: Stellungnahme des BMA – **Beschlussvorlage**  
Fassung: Juni 2005; Intranet RHIN: Formulare/Gemeinderat

## **A. Anmerkungen zum Satzungsbeschluss**

Der für das Baugebiet „Nördlich des Kanalweges-West“ geltende, vom Gemeinderat am 30.01.2001 beschlossene Bebauungsplan (in Kraft seit 30.03.2001) beschränkt sich mit seinen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Wesentlichen auf eine großräumige Abgrenzung der Gesamtfläche, auf der eine Bebauung stattfinden darf, sowie auf die Festlegung des dafür geltenden Gebietscharakters (allgemeines Wohngebiet). Beschränkt ist die Bebauung im Übrigen auf eine Bruttogeschossfläche von insgesamt 39.600 m<sup>2</sup>.

Alles Weitere zur baulichen Entwicklung innerhalb der umgrenzten Fläche sollte entsprechend der seinerzeit modellhaft verfolgten Konzeption einer an den konkreten Bedürfnissen der Nutzer ausgerichteten Objektplanung überlassen bleiben. So insbesondere die Aufteilung der Baugrundstücke, die Einzelfestlegung der Baubereiche für die Gebäude in ihrer jeweiligen Ausrichtung und Ausgestaltung einschließlich der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen. Die Steuerung dazu oblag und obliegt auch heute noch der Volkswohnung, die zuvor die Gesamtfläche zur Entwicklung und Vermarktung für Wohnbauzwecke vom Bund erworben hatte.

Im Zuge dieses Vorgehens kam es zu einer frühzeitigen Einbindung der späteren Nutzer in unterschiedlichsten Beteiligungsformen. Daraus gingen ein Rahmenplan und städtebauliche Leitlinien hervor, die als Handlungsrahmen eingehalten werden sollen, abgesichert durch entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen zwischen der Volkswohnung und den künftigen Nutzern.

Inzwischen werden jedoch die Schwächen eines solchen Vorgehens deutlich, soweit es gilt, die auf einer solchen Basis angestrebte bauliche Entwicklung dauerhaft zu sichern. Mangels planungsrechtlicher Festsetzungen fehlen die dazu notwendigen behördlichen Durchsetzungsmöglichkeiten, so dass die Volkswohnung ausschließlich auf die Führung zivilrechtlicher Prozesse angewiesen wäre. Und solche könnten von vornherein dann scheitern, wenn zwischenzeitlich Eigentumswechsel stattfinden, ohne dass die Verkäufer die ehemals gegenüber der Volkswohnung vertraglich eingegangenen Verpflichtungen an ihre Käufer weitergeben. Deshalb hat der Planungsausschuss am 29.11.2001 den Beschluss zur Aufstellung eines Änderungsplanes gefasst, der in Anlehnung an den Rahmenplan und die städtebaulichen Leitlinien weitergehende bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Inhalt haben soll.

Aktuell besteht nun das Bedürfnis, sicherzustellen, dass während der Aufstellung dieses Änderungsplanes bis zu seinem späteren In-Kraft-Treten keine Fehlentwicklung stattfindet, welche die spätere Durchsetzbarkeit des Bebauungsplanes wiederum erschweren könnte. Dazu bietet sich das Erlassen einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB an. Sie sichert die Planung zunächst für einen Zeitraum von

zwei Jahren gegenüber allen im Widerspruch zum künftigen Inhalt des Bebauungsplanes stehenden Vorhaben und sonstigen Veränderungen. Dies im Unterschied zu einer ansonsten lediglich möglichen Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB durch das Bauordnungsamt, mit der von vornherein nur genehmigungspflichtige, dem Bebauungsplan zuwider laufende Bauvorhaben verhinderbar sein würden. Darüber hinaus auch genehmigungsfreie, nicht im Einklang mit den Planzielen stehende bauliche oder nutzungsbezogene Fehlentwicklungen abzuwehren, erscheint in gleicher Weise geboten, so dass einer Veränderungssperre von vornherein der Vorzug zu geben ist.

Die rechtlichen Voraussetzungen für das Erlassen der Veränderungssperre sind gegeben. Nachteile für Bauvorhaben, die dem künftigen Bebauungsplan entsprechen, entstehen dabei nicht. Zwar werden diese ebenfalls von der Veränderungssperre formal erfasst, doch ist es in solchen Fällen möglich, diese im Wege der Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

Nach allem kann dem Gemeinderat empfohlen werden, die nachstehende Veränderungssperre zu beschließen. Eine im Maßstab verkleinerte Darstellung der Plankarte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

## **B. Beschlussantrag an den Gemeinderat**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat gemäß §§ 14 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Neufassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen die nachstehende

### **S a t z u n g**

beschlossen:

#### **Veränderungssperre zur Sicherung der Planung „Nördlich des Kanalweges-West, Änderung“**

##### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Plankarte des Stadtplanungsamtes vom 24.02.2006 im Maßstab 1 : 1500. Sie ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 2 Rechtswirkungen**

Auf den von der Veränderungssperre betroffenen Grundstücken dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## **§ 3 Ausnahmen**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

## **§ 4 Geltungsdauer**

Die Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung des erfolgten Gemeinderatsbeschlusses in der Stadtzeitung (Amtsblatt der Stadt Karlsruhe) in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB).

Sie gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zunächst für die Dauer von zwei Jahren. Sie tritt schon vor Ablauf ihrer Geltungsdauer außer Kraft, sobald und soweit die zu sichernde Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Hauptamt - Sitzungsdienste -  
16. März 2006