

Vorlage Nr.: **2022/0059**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

Bebauungsplan "Ortskern Alt-Knielingen", Karlsruhe - Knielingen

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.04.2022	1	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Ortskern Alt-Knielingen“ aufzustellen. Dem weiteren Plan- und Sanierungsverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamts / Liegenschaftsamts im Maßstab 1:1.500 vom 28.01.2022.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
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

Entwicklung der Planung

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung in Knielingen wurde 2016 auf Basis des Stadtentwicklungskonzepts Karlsruhe 2020 und dem Stadtteilentwicklungskonzept Knielingen 2030 verschriftlicht. Dabei wurden Leitlinien sowie konkrete Handlungsfelder und Konzeptbausteine formuliert. Dennoch wurden in den letzten Jahren im gesamten Gebiet Alt-Knielingen zahlreiche Gebäude entgegen ihrer ursprünglichen Form verändert oder umgebaut, zu einem Teil sogar durch komplette Neubauten ohne Bezug zum historischen Ortsbild ersetzt.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 19. November 2019 wurde die Verwaltung beauftragt eine Gestaltungssatzung für den historischen Ortskernbereich Knielingen zu erarbeiten. Da im Laufe des Verfahrens deutlich wurde, dass zur Sicherung der Planungsziele zusätzlich planungsrechtliche Festsetzungen notwendig sind, wird für diesen Bereich nun ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Dabei stehen die Regelungen des Bebauungsplans nicht den Zielformulierungen des Stadtteilentwicklungskonzepts oder des Denkmalschutzes entgegen. Etwaige Neu- oder Umbauten die das Erscheinungsbild des Ortskerns Alt Knielingen erheblich mitbestimmen, sollen sich gestalterisch einfügen, um so eine Stärkung und geordnete Weiterentwicklung des Ortsbildes zu ermöglichen.

Zielsetzung

Der Aufstellungsbeschluss ist zur Sicherung der Zielsetzungen dieses Bebauungsplans notwendig, da diese in Teilen unkontrollierten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zum einen das klassische Erscheinungsbild des „alten“ Ortskerns stark verändern und zum anderen Probleme in der technischen und grünen Infrastruktur verursachen.

Es ist beabsichtigt, dass der Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten beinhaltet. In Zone 1 des Bebauungsplangebietes (Zonierung siehe Anlage 1) soll die Anzahl der Wohneinheiten in den vorderen, der Straße zugewandten Bereichen auf maximal vier Wohneinheiten je Gebäude begrenzt werden. In den rückwärtigen Bereichen sollen bis zu zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sein. In Zone 2 rund um den Elsässer Platz ist eine Begrenzung, der Anzahl der Wohneinheiten nicht beabsichtigt.

Ziel der geplanten Festsetzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten ist die Wahrung der besonders schützenswerten Ortscharakteristik, der bestehenden Gebäudestruktur und die Aufrechterhaltung der Funktionalität der Infrastruktur.

Zudem sollen im Bebauungsplan Flächen definiert werden, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Anlage 2). Dies sind zum einen die Freiflächen in den Blockinnenbereichen, die historischen Gärten an der Alb und die, an einzelnen städtebaulich signifikanten Stellen vorzufindenden, Vorgärten. Die sich aus der historischen Stadtstruktur ergebenden noch bestehenden Grünflächen sollen in Hinblick auf die Themen Klimaanpassung und Stadtgrün möglichst gesichert werden. Die Grünflächen stellen für die ansonsten stark verdichtete Umgebungsbebauung wichtige klimatische Entlastungsräume mit innerstädtisch wertvoller Grünstruktur dar.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll, der in weiten Teilen bisher durch den B-Plan 614 festgesetzte Gebietstyp Dorfgebiet, zur Steuerung der Vergnügungsstätten und um den Strukturwandel von ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung hin zu überwiegender Wohnnutzung angemessen nachvollziehen zu können, in Dörfliches Wohngebiet geändert werden (siehe Anlage 1). Im Mischgebiet ist beabsichtigt Feinsteuern hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu treffen.

Die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird als erforderlich angesehen, da sich deren Ansiedlung mit dem Ziel eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern und die städtebauliche Funktion des Gebietes zu stärken, über die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht in erforderlichem Maße steuern lässt.

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, die Zahl der Vollgeschosse in Zone 1 des Plangebietes auf zwei Vollgeschosse zu beschränken, da übermäßige, unverhältnismäßige Gebäudehöhen, die nicht der Charakteristik des historischen Ortsbildes entsprechen, vermieden werden sollen. In Zone 2 rund um den Elsässer Platz, welcher den Eingang zum Gebietstyp des historischen Ortskerns und das Nahversorgungszentrum Alt-Knielingens darstellt, soll die Zahl der Vollgeschosse nicht beschränkt werden.

Ergänzend zu den geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen sollen im Bebauungsplan die Inhalte der ursprünglich angedachten reinen Gestaltungssatzung in den örtlichen Bauvorschriften aufgenommen werden. Diese sollen, in Anlehnung an die architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten des Ortskerns Alt-Knielingens, die Zulässigkeit der Anordnung und Kubatur der Baukörper, die Ausführung wesentlicher Bauteile (Dach, Fassade, Öffnungen), die Anordnung technischer Bauteile (Satellitenempfangsantennen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie die Ausführung baulicher Details (Fenster, Werbeanlagen, Einfriedungen etc.) regeln.

Sachstand

Im März 2021 fand zunächst die erste Vorabstimmung mit den technischen Ämtern der Stadt Karlsruhe statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 18. Februar bis 20. März 2022 pandemiebedingt als erweiterte Darlegung im Internet und in der Stadtzeitung.

Im nächsten Schritt erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im weiteren Verfahren ist dann der Auslegungsbeschluss im Gemeinderat zu fassen. Danach sollen im Rahmen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung die Planunterlagen und die vorhandenen umweltbezogenen Informationen ausgelegt und nochmals Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Außerdem erfolgt die erneute Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf.

Kosten

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen keine Kosten.

Klimaschutz

Beim Bebauungsplanverfahren „Ortskern Alt-Knielingens“ ist mit geringfügig positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz zu rechnen. Der Erhalt von Grünflächen in den bereits stark verdichteten Bereichen ist als wichtiger Baustein zur Klimaanpassung zu werten und entspricht damit sowohl der städtischen Zielsetzung zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz als auch den Planungszielen, die aus § 1 BauGB hervorgehen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, in Einklang mit Belangen wie beispielsweise Klimaschutz und Klimaanpassung, fordern.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dargestellt.

Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente

Dieser Beschluss dient zur Sicherung und Konkretisierung der Planungsziele.

Sofern (künftige) Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen, wird die Einhaltung der Planungsziele über die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB gewährleistet. Die Vorschriften über eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 Abs. 1 und eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB sind hier nicht anwendbar.

Über das Sanierungsgebiet hinaus bildet der Beschluss jedoch die notwendige Voraussetzung für folgende nach dem Baugesetzbuch mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten (§15 Abs. 1 BauGB).

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat oder Ausschuss

Der Planungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Ortskern Alt-Knielingen“ aufzustellen. Dem weiteren Plan- und Sanierungsverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebiets ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamts / Liegenschaftsamts im Maßstab 1:1.500 vom 28.01.2022.