

Vorlage Nr.: **2022/0316**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:

Veränderungssperre zur Sicherung der Bebauungsplanung "Kaiserallee, Scheffelstraße, Goethestraße und Schillerstraße", Karlsruhe-Weststadt: Verlängerung der Geltungsdauer

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	26.04.2022	4	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Die mit der Bekanntmachung in der StadtZeitung am 7. Juni 2019 in Kraft getretene und mit Gemeinderatsbeschluss vom 26. Mai 2020 verlängerte Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr bis zum 6. Juni 2023 verlängert (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3).

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 type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input 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	

I. Ausgangslage

In seiner Sitzung am 14. Mai 2019 hat der Gemeinderat zur Sicherung des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kaiserallee, Scheffelstraße, Goethestraße und Schillerstraße“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen. Sie trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe vom 7. Juni 2019 in Kraft.

Anlass für die Veränderungssperre war und ist das Ziel, die oben genannte Planung zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 1. August 2014 öffentlich bekannt gemacht. Bislang gilt in diesem Planbereich lediglich der Bebauungsplan Nutzungsartfestsetzung Nr. 614 vom 22. Februar 1985, sodass sich das Maß der baulichen Nutzung an § 34 BauGB orientiert.

Nach dem städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung gehört das Quartier zu dem hoch belasteten Siedlungsstrukturtyp der innenstadtnahen Blockrandbebauung, dessen bioklimatische Belastung hier und in den umgebenden Blockinnenbereichen künftig deutlich zunehmen dürfte. Um dem entgegenzuwirken und die Wohn- und Aufenthaltsqualität des Quartiers langfristig zu erhalten, soll der Blockinnenbereich dauerhaft als Grünzone gesichert und lediglich eine moderate bauliche Entwicklung, die sich an der vorhandenen Bebauung und der bioklimatischen Zielsetzung orientiert, künftig zugelassen werden. Bereits in der Vergangenheit gab es verschiedene Bestrebungen, die rückwärtige Bebauung auszudehnen.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26. Mai 2020 wurde die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr bis zum 6. Juni 2022 verlängert. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs war es erforderlich, umfangreiche Gutachten zu den klimatischen Auswirkungen einer Bebauung einzuholen. Darüber hinaus waren Fragestellungen zu etwaigen Altlasten sowie zu vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden zu klären, die erhebliche Zeit in Anspruch nahmen.

Ein damals anhängiger Antrag auf Bauvorbescheid im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, der u. a. das Ziel einer Aufstockung eines Hinterhauses um drei weitere Geschosse zum Inhalt hatte und zunächst vom Bauordnungsamt zurückgestellt worden war, wurde zwischenzeitlich zurückgenommen. Gleichwohl wird eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsziele weiterhin für erforderlich gehalten.

II. Voraussetzungen und Gründe für die Verlängerung

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde die Frist nochmals bis zu einem weiteren Jahr verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern. Im Gegensatz zu der ersten Verlängerung stellt das Gesetz bei der zweiten Verlängerung erhöhte Anforderungen an die Rechtfertigung der Aufrechterhaltung der Satzung. Besondere Umstände sind in erster Linie dann anzunehmen, wenn die außergewöhnlichen Schwierigkeiten in der konkreten Planung selbst begründet sind.

Bei der vorhandenen Bebauung handelt es sich im Innenbereich sowie im rückwärtigen Bereich der Blockrandgrundstücke um eine äußerst inhomogene, über viele Jahrzehnte gewachsene Bebauung. Es finden sich dort kleinere, aber auch massive, mehrgeschossige Wohngebäude mit Tiefgarage, ehemalige Betriebsgebäude, Schuppen sowie auch unbebaute Höfe und Grünflächen. Diese Situation rührt vor allem aus den vorliegenden, stark variierenden und vielgestaltigen Grundstückszuschnitten her.

Neben den Belangen des Klimaschutzes im Quartier kommt auch den berechtigten Interessen der einzelnen Grundstückseigentümer am Fortbestand ihrer Baurechte ein hohes Gewicht zu, denn eine bloße Sicherung des Bestands bedeutet, dass einzelnen Eigentümern nicht ausgeschöpfte Baurechte durch den Bebauungsplan genommen würden. Insgesamt ist deshalb unter Beachtung der Eigentümerinteressen eine pauschale Überplanung oder die bloße Abbildung des baulichen Bestands nicht als sachgerecht anzusehen. In Einzelfällen können durch das Beschneiden von Baurechten Entschädigungsansprüche (Planungsschaden nach § 42 BauGB) ausgelöst werden, die bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die Auswertung der vorhandenen Baurechte und des Bestands gestaltet sich als äußerst aufwendig und komplexer als ursprünglich angenommen, da aufgrund des Alters der Gebäude vielfach nicht auf alte Bauakten bzw. Baugenehmigungen zurückgegriffen werden kann. Vielmehr muss neben der heute zum Teil nur noch teilweise nachvollziehbaren Genehmigungslage der tatsächlich vorhandene Bestand erfasst werden. Die den einzelnen Grundstückseigentümern durch die Planung zusätzlich zu gewährenden oder aber auch zu beschneidenden Baurechte müssen jeweils einzeln einander gegenübergestellt und gerecht gegeneinander abgewogen werden, um eine tragfähige Lösung zu finden. Dies bedeutet für die Verwaltung einen erheblichen Prüfungs- und Abstimmungsaufwand.

Das Gebiet, für das eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen werden soll, entspricht dem bisherigen Geltungsbereich der Veränderungssperre. Der Satzungstext der am 14. Mai 2019 beschlossenen Veränderungssperre sowie eine Plankarte zur Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dieser Vorlage als Anlagen beigelegt. Soweit Bauvorhaben mit dem künftigen Bebauungsplan in Einklang stehen, werden diese zwar ebenfalls von der Veränderungssperre formal erfasst, sie können aber im Wege der Ausnahme gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Dem Gemeinderat wird daher empfohlen, die nachstehende Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 6. Juni 2023 zu beschließen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt folgende

Satzung

zur Verlängerung der Veränderungssperre „Sicherung der Planung Bebauungsplan Kaiserallee, Scheffelstraße, Goethestraße und Schillerstraße“, Karlsruhe-Weststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß §§ 14, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen die Verlängerung der mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 7. Juni 2019 in Kraft getretenen Veränderungssperre zur Sicherung der Planung im Bereich

„Kaiserallee, Scheffelstraße, Goethestraße und Schillerstraße“

um ein weiteres Jahr als Satzung. Sie gilt damit bis zum 6. Juni 2023 und tritt schon vorher außer Kraft, wenn die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich abgeschlossen ist (§ 17 Abs. 5 BauGB).