

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	60. Plenarsitzung Gemeinderat
	GRÜNE-Gemeinderatsfraktion	
vom: 05.03.2014	Termin:	08.04.2014
eingegangen: 05.03.2014	Vorlage Nr.:	2014/0464
	TOP:	17
	Verantwortlich:	öffentlich
		Dez. 6
Landschaftspark Hagsfeld und ehemaliges Pfizer-Areal		

- Kurzfassung -

Durch eine Änderung und Einschränkung des bestehenden Planungsrechts im ehemaligen Pfizer-Areal können Entschädigungsansprüche des Eigentümers entstehen. Die Belange des Eigentümers sind außerdem in die planungsrechtliche Abwägung einzustellen, es müssen gewichtige Gründe für die Einschränkung bestehender Planungsrechte sprechen.

Der derzeitige Kenntnisstand der Verwaltung zur weiteren Vorhabensplanung auf dem ehemaligen Pfizer-Areal löst keinen dringenden Handlungsbedarf aus.

Eine Einschränkung der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks würde den Eigentümer berechtigen, den bestehenden Gestattungsvertrag für die weitere Nutzung des Teils des Landschaftsparks, der nicht in städtischem Eigentum steht, zu kündigen.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages		nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
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	

1. Die Stadtverwaltung stellt dar, welche Spielräume der Aufstellungsbeschluss vom Juli 2008 ermöglicht, um über einen Bebauungsplan die zukünftige bauliche Entwicklung des ehemaligen Pfizer-Areals jetzt noch planerisch zu steuern.

Der Planungsausschuss hat am 22.07.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Industriegebiet Tagweidwiesen - 2. Änderung" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist auf den Erhalt der gewerblichen Nutzung angelegt. Der Stadt Karlsruhe sollte nach dem Wegzug der Firma Pfizer eine Einflussmöglichkeit auf die weitere Entwicklung des Gebiets eröffnet werden.

Eine Fortführung der Planung mit dem Ziel einer planerischen Steuerung der gewerblichen Nutzung ist auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses daher möglich. Eine Reduzierung der Industriegebietsfläche zugunsten von Grünflächen lässt sich aus dem alten Beschluss nicht ableiten. Um eine neue Planung mit einer derartigen Zielsetzung aufzulegen, müsste ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

2. Die Stadtverwaltung erläutert, inwieweit Schadensersatzansprüche durch den Grundstückseigentümer greifen könnten, wenn für das Areal ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Dabei wird vorausgesetzt, dass das zur kurzfristigen Realisierung geplante Bauvorhaben mit einer einstöckigen Halle nicht eingeschränkt wird.

Entschädigungspflichten der Stadt können nach § 42 BauGB entstehen, wenn eine bisher zulässige Nutzung (hier: Industriegebiet) geändert oder aufgehoben wird und dadurch Wertminderungen entstehen. Die Höhe hängt von den Einzelheiten ab, insbesondere in welchem Umfang bereits Nutzungen bestehen oder genehmigt wurden. Würden bereits genehmigte Nutzungen vereitelt und würde eine wirtschaftliche Verwertung der Flächen durch die Planänderung unmöglich gemacht, können Entschädigungsansprüche in Höhe der Wertdifferenz zwischen genehmigter Nutzung und Nutzung nach Planänderung geltend gemacht werden. Das gilt auch bei Einschränkungen der Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Weiterhin könnte ein Vertrauensschaden im Sinne von § 39 BauGB für bereits erfolgte Planungen des Vorhabenträgers entstehen.

Bei der Überplanung von Industrieflächen können erhebliche Kosten entstehen, die Wertberechnung im Einzelnen wäre Sache eines Gutachters. Die Belange des Grundstückseigentümers sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Abwägung nach § 1 a Abs. 7 BauGB einzustellen. Dabei müssen gewichtige Gründe für den Entzug von Nutzungsrechten sprechen.

3. Der Planungsausschuss befasst sich erneut mit der Aufstellung eines Bebauungsplans auf Grundlage der 2008 mit dem Aufstellungsbeschluss verfolgten Zielsetzung. Besondere Berücksichtigung soll dabei die Vereinbarkeit der Gewerbeentwicklung hinsichtlich Umfang und Höhe mit dem angrenzenden Wohngebiet sowie mit den Grün- und Naherholungsflächen finden.

Auf Grundlage des bestehenden Aufstellungsbeschlusses kann bei Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Einfluss auf die mögliche Ausnutzung der Industriegebietsfläche genommen werden. Nach bestehendem Planungsrecht ist eine Geschosshöhe von maximal vier Geschossen vorgegeben, die Dachform definiert, und festgeschriebene Grenzabstände und Abstände zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Bei einer Reduzierung dieser Ausnutzung entstehen ggf. Entschädigungsansprüche.

Um eine Reduzierung der Industriegebietsfläche zugunsten von Freiflächen zu erreichen, ist ein neuer Aufstellungsbeschluss mit entsprechender Zielsetzung erforderlich. Es entstehen ebenfalls ggf. Entschädigungsansprüche.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung sieht der zweite Bauabschnitt eine eingeschossige Logistikhalle (ca. 80 m x 320 m) mit einer Wandhöhe von ca. 13 m vor.

Der Eigentümer hat der Stadt einen ca. 8 000 m² großen Teil im Norden seines Grundstücks zur Arrondierung des Landschaftsparks durch Gestattungsvertrag unentgeltlich überlassen. Wenn durch eine Maßnahme der Stadt Karlsruhe die durch den derzeitigen Bebauungsplan bestimmte bauplanungsrechtliche Nutzbarkeit des Grundstücks beschränkt und/oder aufgehoben wird, besteht ein Sonderkündigungsrecht. Da sich die Fläche in privatem Eigentum befindet, wäre eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit als Teil des Landschaftsparks dann nicht mehr gewährleistet. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung wird dieser Teil des Grundstücks durch den geplanten zweiten Bauabschnitt nicht in Anspruch genommen.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich daraus kein dringender Handlungsbedarf für eine Änderung des bestehenden Planungsrechts.

4. In die weiteren Überlegungen zu einer planerischen Entwicklung des Areals wird die vom Investor bereits beantragte und zur kurzfristigen Realisierung vorgesehene einstöckige Halle integriert.

Für eine einstöckige Logistikhalle im südlichen Teilbereich des ehemaligen "Pfizer-Areals" wurde eine Baugenehmigung erteilt. Das genehmigte Bauvorhaben muss bei weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Auch die bestehenden Erweiterungsabsichten des Grundstückseigentümers sind bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in die Abwägung einzustellen.