



Vorlage Nr.: **2022/0186**

Verantwortlich: **Dez. 1**

Dienststelle: **OV Grö**

## Stellungnahme Sanierungsgebiet Ortsmitte, Protokoll vom 27. Oktober 2021

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Grötzingen	23.02.2022	6	x		

### „Sanierungsgebiet Ortsmitte — Niddaplatz“ - Behandlung in der Ortschaftsratssitzung am 27. Oktober 2021

Auf Antrag der Ortsverwaltung Grötzingen um Überprüfung eines Vorgangs im Hinblick auf das Sanierungsgebiet Ortsmitte – Niddaplatz in der Ortschaftsratssitzung vom 27. Oktober 2021 hat der Zentrale Juristische Dienst folgende Stellungnahme abgegeben:

#### A. Sachverhalt

In seiner Sitzung am 11. Juli 2018 hat der Ortschaftsrat Grötzingen die Ergebnisse einer Beteiligungsveranstaltung des damals beabsichtigten Sanierungsgebiets zur Kenntnis genommen, den aktuellen Stand der vorbereitenden Untersuchungen mit den Sanierungszielen, der Maßnahmenübersicht, der Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Verfahrenswahl beraten und die Freigabe zur Ausarbeitung des schon vorliegenden Berichts der vorbereitenden Untersuchungen gegeben.

Mit Beschluss vom 23. Oktober 2018 hatte der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe den Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortsmitte Grötzingen zur Kenntnis genommen. In dem damaligen Beschluss wurde der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände sowie der Sanierungsziele, des Neuordnungskonzepts und weiterer Maßnahmen zugestimmt. Diesem Beschluss vorausgegangen waren Vorberatungen im Planungsausschuss am 13. September 2018 sowie Vorberatungen im Hauptausschuss am 16. Oktober 2018. Der Ortschaftsrat Grötzingen wurde zu dieser Vorlage am 12. September 2018 angehört.

Gegenstand der damaligen Beratungen und Anlage des Beschlusses war der „Endbericht der vorbereitenden Untersuchung der Ortsmitte Grötzingen“ des Stadtplanungsamts der Stadt Karlsruhe. In diesem Bericht werden zunächst auf Seite 37 ff. die Mängel und Missstände im Plangebiet definiert. Auf Seite 38 des Berichts wird diesbezüglich auch ausdrücklich der Niddaplatz als Mangel und Missstand im öffentlichen Raum definiert. Wörtlich heißt es diesbezüglich:

*„Der Niddaplatz stellt schon aufgrund seiner räumlichen Dimension ein Pendant zum historischen Rathausplatz dar. Der Platzraum besitzt aber in seiner heutigen Struktur gestalterische und funktionale Defizite. So wird der Platzraum durch die Büchelbergstraße, die Straße An der Pfinz und die Mühlestraße in seinem nördlichen Teil stark verkehrsfunktional geprägt und besitzt am Südrand mit den vorhandenen Verkehrseinrichtungen keinen klaren städtebaulichen Abschluss. Damit verbunden ist das Defizit, dass der Platzraum in der Erdgeschosszone an keiner Stelle von seinen Platzrändern aus bespielt und aktiv genutzt werden kann. In der Folge hat der Platzraum heute einen eher räumlich undefinierten und wenig genutzten Grundcharakter, wenngleich die auf dem Platz vorhandenen Funktionen, hier insbesondere der Boule- und Spielplatz, gut angenommen werden.“*

Auf Seite 41 ff. werden die betreffenden Sanierungsziele definiert. Unter Ziff. 6.1 „Handlungsfeld 1“ dieses Berichts wird auf Seite 44 auch eine mögliche Gestaltung des Niddaplatzes dargestellt. Aus der hier gezeigten grafischen Darstellung des Niddaplatzes wird deutlich, dass die Neugestaltung des Platzes auch mit einer weitergehenden, teilweisen Bebauung einhergehen soll. Wörtlich wird diesbezüglich auf Seite 41 des Berichts ausgeführt:

*„Aufbau einer Raumkante am Südrand des Platzes durch ein ergänzendes Gebäude mit multifunktionaler Nutzung mit Kultur, Wohnen und Gastronomie und Entwicklung eines weiteren Gebäudes an der Mühlenstraße mit den Nutzungsfunktionen Geschäft, Wohnen, Büros.“*

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2019 hatte der Gemeinderat erneut den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Sanierungsziele, dem Neuordnungskonzept und anderen Maßnahmen zugestimmt. Der Gemeinderat beschloss in dieser Sitzung auch die als Anlage beigefügte Satzung des Sanierungsgebiets „Grötzingen Ortsmitte“. Der Beschluss wurde am 19. September 2019 im Planungsausschuss und am 8. Oktober 2019 im Hauptausschuss vorberaten. Der Ortschaftsrat Grötzingen wurde am 18. September 2019 zu dieser Vorlage angehört.

In diesem Beschluss war wiederum der „Endbericht der vorbereitenden Untersuchung der Ortsmitte Grötzingen“ des Stadtplanungsamts als Anlage beigefügt. Der Niddaplatz wird in diesem Bericht im oben dargestellten Sinne einerseits als Mangel und Missstand definiert, andererseits wird das vorgesehene Sanierungsziel im obigen Sinne definiert.

Im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe am 8. November 2019 wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Grötzingen Ortsmitte“ vom 22. Oktober 2019 verkündet und damit formal rechtswirksam.

Im Vorgriff auf die Sitzung des Ortschaftsrats Grötzingen am 27. Oktober 2021 wird die Gestaltung des Niddaplatzes durch die Ortschaftsratsfraktion „Menschen für Grötzingen“ aufgegriffen. Wörtlich wird im Hinblick auf die Gestaltung des Platzes für die Sitzung am 27. Oktober 2021 Folgendes beantragt.

1. *„Die Verwaltung (Gartenbauamt) wird beauftragt, für den Niddaplatz und den angrenzenden Parkplatz Planungsvarianten, ohne eine zusätzliche Bebauung, zu entwickeln. Der vorhandene Parkraum soll dabei entsiegelt werden.“*

2. *„Vor einer Ausschreibung der städtebaulichen Konzeptvergabe soll der Ortschaftsrat entscheiden können, ob ein städtebauliches Konzept (bauliche Ergänzung) oder ein Grünflächenkonzept umgesetzt werden soll.“*

Die Antwort der Verwaltung auf den Antrag nimmt das Anliegen entsprechend auf und teilt mit, dass aus Sicht der Verwaltung die planerische Grundkonzeption des Sanierungsgebiets durch die Gremien beschlossen und eine Änderung ausgeschlossen sei.

Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls Nr. 25 der Sitzung des Ortschaftsrats Grötzingen vom 27. Oktober 2021 entwickelt sich diesbezüglich eine lebhafte Diskussion innerhalb des Ortschaftsrats. In diesem Protokoll wird die Ortsvorsteherin wie folgt wiedergegeben:

*„Die Vorsitzende erklärt, dass an dem Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen nichts mehr geändert werden könne, was der Antrag aber suggeriere.“*

und weiter

*„Sehr wohl hätten alle Fraktionen zukünftig die Möglichkeit, über das Konzept zur Bebauung des Parkplatzes am Niddaplatz zu beraten. Hier sei zum Beispiel noch nichts abschließend festgelegt worden, da ebenfalls Aspekte der sich wandelnden Mobilität berücksichtigt werden sollen.“*

Im Nachgang der Sitzung wenden sich sowohl die Ortsverwaltung Grötzingen als auch die Ortschaftsratsfraktion „Menschen für Grötzingen“ an den Zentralen Juristischen Dienst der Stadt und bitten um Prüfung des Vorgangs.

## **B. Rechtliche Würdigung**

Die maßgebliche Fragestellung bezieht sich zunächst auf die Antwort der Verwaltung, dass die planerische Grundkonzeption des Sanierungsgebiets durch die Gremien beschlossen und eine erneute Änderung ausgeschlossen sei. Da es sich hierbei um die Antwort der Verwaltung auf einen gestellten Antrag handelt, wird diese Aussage auch im Hinblick auf die gestellte Frage bewertet.

Aus rechtlicher Sicht ist diesbezüglich zunächst von Bedeutung, welche Bindungswirkung der Definition von Sanierungszielen innerhalb des vorliegenden Verfahrens zukommt. Daneben ist von Bedeutung, welche Kompetenzen der Ortschaftsrat gegenüber der Stadtverwaltung bzw. dem Gemeinderat der Stadt Karlsruhe geltend machen kann.

### **1. Bindungswirkung der Sanierungsziele**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung der in dem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Mängel und Missstände (vgl. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Aus diesen Mängeln und Missständen werden entsprechende Sanierungsmaßnahmen abgeleitet, durch die ein Gebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ob ein Gebiet städtebauliche Missstände in diesem Sinne aufweist, ist aufgrund des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 Abs. 1 BauGB) oder gegebenenfalls sonstiger hinreichender Beurteilungsgrundlagen (§ 141 Abs. 2 BauGB) zu beantworten. Hierbei steht der Gemeinde grundsätzlich ein weiter Beurteilungsspielraum zu. Zur Vorbereitung von

Sanierungsmaßnahmen kann die Gemeinde gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Sanierungssatzung ein Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets in einer Sanierungssatzung führt unter anderem dazu, dass bestimmte Vorhaben und Vorgänge der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde bedürfen.

Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung für ein Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Zu einer weitergehenden Umsetzung der Sanierungsziele im Sinne einer Vorbereitung der Sanierung bedarf es oftmals eines sogenannten Sanierungsbebauungsplans, der die Sanierungsziele entsprechend aufgreift und fortentwickelt. Für das Verhältnis zwischen Sanierungssatzung und der die Sanierungszwecke umsetzenden Bebauungsplanung ist es charakteristisch, dass die Sanierungsziele in der Zwischenzeit zunehmend konkretisiert und verfeinert werden.

Insofern haben die Sanierungsziele Bindungswirkung im Außenverhältnis, da sie der Erteilung einer notwendigen sanierungsrechtlichen Genehmigung entgegenstehen können. Darüber hinaus sind die Sanierungsziele allerdings keine starren Größen, sondern können sich vielmehr im Laufe des Verfahrens — auch mehrfach — ändern im Sinne einer sowohl Erhöhung als auch Herabsetzung der Ziele. In der Regel wird eine Verfestigung der Ziele durch den Sanierungsbebauungsplan erreicht, der diesbezüglich ein starres Gerüst vorgibt.

## **2. Kompetenzen des Ortschaftsrats Grötzingen**

Es wurde bereits dargestellt, dass die Aufstellung des Sanierungskonzeptes und die darin enthaltenen Sanierungsziele als auch die förmliche Sanierungssatzung in die Zuständigkeit der Gemeinde fallen.

Innerhalb der Gemeinde wird diese Zuständigkeit nach § 24 Abs. 1 GemO vom Gemeinderat wahrgenommen. Der Ortschaftsrat Grötzingen wäre für das Sanierungskonzept und die Sanierungssatzung nur dann zuständig, wenn ihm diese Kompetenz im Sinne des § 72 Abs. 1 GemO durch die Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe übertragen worden wäre. Ausweislich des § 18 Abs. 2 Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe wird der vorliegende Fall aber nicht von der Zuständigkeit des Ortschaftsrats umfasst.

Bei der Zustimmung zu dem entsprechenden Sanierungskonzept und den Erlass der betreffenden Sanierungssatzung dürfte es sich vielmehr um eine wichtige Angelegenheit handeln, zu der der Ortschaftsrat im Sinne des § 18 Abs. 1 Hauptsatzung der Stadt Karlsruhe sowie § 70 Abs. 1 Satz 2 GemO zu hören ist.

Ausweislich der uns vorliegenden Unterlagen hatte der Ortschaftsrat zunächst am 11. Juli 2018 die Ergebnisse der Beteiligungsveranstaltung zur Kenntnis genommen und sich hierzu positiv geäußert. Weiter wurde der Ortschaftsrat in der Angelegenheit sowohl am 12. September 2018 als auch am 18. September 2019 angehört.

### **3. Bewertung der Aussage der Verwaltung bzw. der Ortsvorsteherin**

Unter Zugrundelegung der obigen Darstellung der Abläufe als auch der rechtlichen Bewertung ist die Aussage der Verwaltung bzw. der Ortsvorsteherin grundsätzlich zutreffend. Gegebenenfalls wäre im Hinblick auf die getroffenen Aussagen eine weitere Präzisierung sinnvoll.

Die Aussage:

„Aus Sicht der Verwaltung ist die planerische Grundkonzeption zum Sanierungsgebiet Ortsmitte Grötzingen – Niddaplatz durch die Gremien beschlossen und somit eine Änderung ausgeschlossen.“

ist nicht zu beanstanden, da dem Ortschaftsrat Grötzingen tatsächlich nicht die Kompetenz zukommt, die Ziele der Sanierung abzuändern. Der Ortschaftsrat Grötzingen hat diesbezüglich kein Entscheidungsrecht, sondern vielmehr ein Vorschlagsrecht im Sinne des § 70 Abs. 1 Satz 3 GemO. Diese betrifft insbesondere auch den zweiten Teil des Antrags, der die Ausschreibung einer städtebaulichen Konzeptvergabe von der Zustimmung des Ortschaftsrats abhängig machen möchte.

Die Verwaltung hat auch zutreffend darauf hingewiesen, dass „alle Fraktionen zukünftig die Möglichkeit [haben], über das Konzept zur Bebauung des Parkplatzes am Niddaplatz zu beraten.“

Sie nimmt diesbezüglich zutreffend Bezug auf nachfolgende Planungen, mit denen die Sanierungsziele ebenfalls konkretisiert werden können. Zu den betreffenden Planungen bzw. dem betreffenden Bebauungsplan ist der Ortschaftsrat ebenfalls anzuhören.

Der Ortschaftsrats Grötzingen kann auch jetzt noch — wie bei allen anderen Angelegenheiten — von seinem Vorschlagsrecht Gebrauch machen. Sofern der Ortschaftsrat mit der notwendigen Mehrheit die Überzeugung gewinnt, die Ziele der Sanierung abzuändern, kann er dies dem Herrn Oberbürgermeister vorschlagen.