



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	38
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße-Am Festplatz“, in Karlsruhe -Südweststadt Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	12.03.2020	3	x		

Beschlussantrag

- Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz“, in Karlsruhe – Südweststadt aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1500 vom 28.1.2020

- Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung auf Grund des zu erwartenden Interesses in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Ca. 15.000 € für Gutachten				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		Ja	abgestimmt mit

Anlass:

Das Plangebiet liegt an der städtebaulich markanten *Via Triumphalis*, zwischen Schloss und Hauptbahnhof. Aktuell befindet sich ein Gebäudeensemble aus dem Jahr 1965 mit umgebenden Freiflächen auf dem Areal. Eigentümer sind der Landkreis Karlsruhe sowie die Stadt Karlsruhe. Die Bauwerke werden aktuell vom Landkreis als Landratsamt genutzt, benötigen jedoch umfassende Sanierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen. Das Gebäudeensemble stellt eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit nach §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg dar.

Auf Grund der exponierten Lage hat die Stadt Karlsruhe in Kooperation mit dem Landkreis Karlsruhe derzeit renommierte, internationale und regionale Planungsbüros in einem städtebaulichen Werkstattverfahren damit beauftragt, Ideen für städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten dieses zentralen Orts zu entwerfen. Hierbei soll zum einen die Situation beleuchtet werden für den Fall, dass die Bauwerke zu erhalten sind, zum anderen für die Variante, dass die Gebäude rückgebaut werden können. Der Landkreis Karlsruhe hat bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde den Antrag gestellt, auf seinem Grundstück an der Beiertheimer Allee das ehemalige Badenwerk-Ensemble abzureißen und ein neues Verwaltungsgebäude mit einem Bauvolumen von mindestens 25.000 m² Geschossfläche zu errichten. Falls der Antrag genehmigt wird, ist es Ziel des Landkreises, den Bestandsbau bis zur Fertigstellung des Neubaus zu nutzen, um nach erfolgtem Umzug einen Abriss vorzunehmen. Der Landkreis sieht dann ein weiteres Gebäude auf seinem Grundstück vor mit ca. 8.000 m² Geschossfläche, das für Wohnzwecke oder für weitere Flächen mit Verwaltungseinrichtungen genutzt werden kann.

Daneben sieht die Stadt Karlsruhe Potenzial im Bereich ihres Eigentums an der Ettlinger Straße mit einer zusätzlichen Nutzungsmischung von Arbeiten, Wohnen und Aufenthaltsfunktionen die Belebung des Quartiers über den gesamten Tages- und Wochenverlauf zu erreichen. Ein Bauvolumen von bis zu 30.000 m² Geschossfläche ist von der Stadt angestrebt. Die Schaffung von Verwaltungsflächen im Eigentum der Stadt Karlsruhe fördert hierbei im Kontext das langfristige Ziel einer sinnvollen und zukunftsfähigen städtebaulichen Gesamtentwicklung.

Sollte ein Abbruch des Badenwerk-Ensembles aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, soll untersucht werden, welche gemeinsame bauliche Entwicklung unter Erhalt des Bestands eine schlüssige städtebauliche Konzeption für diesen Ort darstellen könnte. Die neue städtebauliche Ausformung der Südwestseite des Ettlinger Tors wird im Rahmen des mehrstufigen und nicht anonym angelegten Werkstattverfahrens (Dauer Januar bis Juli 2020)

von vier beauftragten Planungsbüros entwickelt, die aufgrund des noch nicht entschiedenen denkmalschutzrechtlichen Antrags parallel Konzepte mit den Szenarien „Erhalt des Ensembles“ und „Abbruch des Ensembles“ erarbeiten. Ein Begleitgremium aus Vertretern von Stadt, Landkreis, Land Baden-Württemberg sowie externen Fachleuten und bürgerschaftlichen Gruppierungen begleitet das Verfahren bis zur abschließenden Empfehlung an den Gemeinderat nach dem letzten Werkstatttermin im Juli. Das Ergebnis dient als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Die neue städtebauliche Ausformung der Südwestseite des Ettlinger Tors wird im Rahmen eines mehrstufigen und nicht anonym angelegten Werkstattverfahrens (Dauer Januar bis Juli 2020) von vier beauftragten Planungsbüros entwickelt, die aufgrund des noch nicht entschiedenen denkmalschutzrechtlichen Antrags parallel Konzepte mit den Szenarien „Erhalt des Ensembles“ und „Abbruch des Ensembles“ erarbeiten. Ein Begleitgremium aus Vertretern von Stadt, Landkreis, Land-Baden-Württemberg sowie externen Fachleuten und bürgerschaftlichen Gruppierungen begleitet das Verfahren bis zur abschließenden Empfehlung an den Gemeinderat nach dem letzten Werkstatttermin im Juli. Das Ergebnis dient als Grundlage für das weitere B-Planverfahren.

Städtebauliche Bestandsituation:

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt und bildet hinsichtlich der vorhandenen Bautypologien und Nutzungen einen Übergangsbereich zwischen dem Baubestand der Nachkriegszeit und der durch neuere Bebauung entlang der Hermann-Billing-Straße moderner geprägten Baukante. Auf dem Areal befindet sich ein Gebäudeensemble aus dem Jahr 1965 und eine umgebende Freifläche. Der ehemalige Verwaltungssitz der Badenwerk AG ist seit 1997 im Besitz des Landkreises Karlsruhe. Das Gebäudeensemble stellt eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit nach §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg dar. Der denkmalschutzrechtliche Antrag auf Abbruch des Gesamtbestandes ist derzeit noch in der Prüfung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Anhängig ist im Weiteren ein Petitionsverfahren beim Landtag Baden-Württemberg, das den Erhalt des Ensembles zum Ziel hat.

Das Plangebiet ist derzeit, mit einem Schwerpunkt auf öffentliche Dienstleistungen, mit Büros, Verwaltungseinrichtungen und zwei Wohnungen für Aufsichtspersonal genutzt. Die Stellplätze des Landkreises befinden sich teilweise ebenerdig und in einer Tiefgarage auf dem Grundstück des Landratsamtes. Ebenerdig sind drei Stellplätze für Carsharing reserviert.

Derzeit richtet sich die Beurteilung für Bauvorhaben nach den Bebauungsplänen Nr. 182 „Kriegsstraße, Ritterstraße, Festplatz, Ettlinger Straße“ vom 19. September 1929 (Baufluchtenplan), Nr. 256 „Südstadt-nördlicher Teil“ vom 14. August 1956 (Baufluchtenplan), Nr. 341 „Ettlinger Straße“ vom 8. März 1968 (Umbau der Ettlinger Straße), Nr. 353 „Kriegsstraße zwischen Hirsch- und Lammstraße“ vom 20. Juni 1969 (u. a. Umgestaltung Badenwerkstraße), Nr. 397 „Nymphengarten“ vom 26. Oktober 1973 (u. a. Umgestaltung Badenwerkstraße-Am Festplatz), Nr. 785, Teil A und C „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ vom 19. Dezember 2008 (darin enthalten sind die bereits gebauten Anbindungen an die unterirdischen Haltestellen mit Treppe und Aufzug, die nicht veränderbar sind) und Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“ (Satzungsbeschluss 21.1.2020). Die Bebauungspläne treffen im Wesentlichen Regelungen zu den Baufluchten und den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen, unter anderem die Nutzungsart und die Gebäudehöhe, richtet sich nach § 34 BauGB.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und dar.

Planungsziele:

Die Planung hat zum Ziel, eine ausgewogene Nutzungsmischung von Arbeiten, Wohnen und Aufenthaltsfunktionen zu ermöglichen, um eine Belebung des Quartiers über den gesamten Tages- und Wochenverlauf zu erreichen. Der Bau des Landkreises soll einen Hochpunkt an der Kriegsstraße bilden. Neben der Schaffung auch von zusätzlichen Verwaltungsflächen hat auch die Anlage von Grünflächen und fußläufigen Verbindungen zu den in der Umgebung bestehenden Infrastruktureinrichtungen eine hohe Priorität.

Die Hauptzufahrt zum Areal bzw. den künftigen Parkierungseinrichtungen für den motorisierten Verkehr erfolgt grundsätzlich, wie im heutigen Bestand auch, über die Hermann-Billing-Straße.

Im Sinne der Berücksichtigung des Klimawandels und der notwendigen Anpassungsprozesse an die Umgebung soll das Plangebiet eine gute Ausstattung mit Freiflächen und Begrünungsmaßnahmen erhalten.

Kostenrahmen:

Während des Verfahrens entstehen voraussichtlich Gutachterkosten in Höhe von ca. 15.000 €.

Verfahren:

Es handelt sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13 a BauGB im

beschleunigten Verfahren abgewickelt werden kann. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

Da von einem hohen Interesse der Öffentlichkeit auszugehen ist, soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan.

Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die Voraussetzungen für folgende, nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB),
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB),
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB).