



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	37
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan „Markgrafen-, Kreuz-, Kriegs- und Karl-Friedrich-Straße“, in Karlsruhe - Innenstadt Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	12.03.2020	2	x		

Beschlussantrag

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan „Markgrafen-, Kreuz-, Kriegs- und Karl-Friedrich-Straße“, in Karlsruhe-Innenstadt 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 8. Januar 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 type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input 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 <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	X	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Anlass:

Nach Fertigstellung der Kombilösung und den Veränderungen im Umfeld des Badischen Staatstheaters sowie des Landratsamtes, stellt das Plangebiet ein wichtiges Innenstadtentwicklungspotential dar. Es ist Eingangsbereich und Verbindungsquartier der südöstlichen Innenstadt. Die Zielsetzungen des Sanierungsgebiets „Innenstadt Ost“ sehen für das zentrale innerstädtische Quartier an der Via Triumphalis eine Stärkung der Eingangs- und Verknüpfungsfunktion zwischen Innenstadt und südlicher Innenstadt mit adäquaten städtebaulichen Strukturen und einer Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt vor.

Für den Bereich zwischen Markgrafenstraße, Kreuzstraße, Kriegsstraße und Karl-Friedrich-Straße stehen insbesondere die Nutzungen des Markgräflich-Hochbergischen Palais nebst Seitengebäuden und des Postgiroareals im Fokus. Das Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030 (cima) bemängelt insbesondere in der Karl-Friedrich-Straße und zur, nach Abschluss der Bauarbeiten, deutlich beruhigten Kriegsstraße, zu viele introvertierte Nutzungen ohne publikumswirksame Funktionen und das Fehlen einer durchgängige Einkaufs- bzw. Erlebniszone.

Verfahrensempfehlung:

Um das zukünftige Nutzungsgemenge attraktiv zu gestalten und zugleich städtebauliche Aspekte in der wichtigen Sichtachse Via Triumphalis zu berücksichtigen, sowie den grünen Blockinnenbereich zu sichern und weiterzuentwickeln soll ein Bebauungsplan für den genannten Bereich aufgestellt werden. Die Ziele für das Bebauungsplanverfahren sind aus den Sanierungszielen (vgl. GR-Beschlussvorlage 2017/0811) abgeleitet.

Städtebauliche Bestandsituation:

Das Plangebiet befindet sich am Rande der Innenstadt und präsentiert sich in seinen Bautypologien sehr heterogen. Die Nutzungsstruktur ist überwiegend gewerblich dienstleistungsorientiert. Sie entwickelt aber wenig Anziehungskraft auf Passanten. In der Markgrafen- und der Kreuzstraße gibt es in den Obergeschossen Wohnnutzungen. Die überwiegende Anzahl von PKW-Stellplätzen befindet sich in Tiefgaragen im Blockinnenraum, einige Stellplätze befinden sich entlang der Markgrafenstraße und oberirdisch im Innenbereich des Blocks. Im Blockinnenbereich bestehen teils Groß- bzw. Altbäume, die aufgrund ihrer Wohlfahrtswirkung eine wesentliche Bedeutung für das Kleinklima und gehölzaffine Tierarten haben. Historisch grenzten an das Markgräflich-Hochbergische Palais Gärten an.

Das Gebiet wird von verschiedenen Bebauungsplänen berührt:

Nr. 116 BPL „Am Stadtgarten, Poststr., Karl-Hoffmann-Str.“ von 1913

Nr. 177 BPL „Kriegsstr., Ettlinger Str., Baumeisterstr., Meidingerstr.“ von 1928

Nr. 256 BPL „Südstadt - nördlicher Teil“ von 1956

Nr. 273 BPL „Ostseite Friedrichsplatz und Erbprinzenstr.“ von 1958

Nr. 439 BPL „Ettlinger Tor, Kriegsstr. zw. Kreuz- u. Karl-Friedrich-Str.“ von 1974

Nr. 561 BPL „Innenstadt – Ost“ von 1980

Nr. 785 C BPL „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ von 2008

Zusätzlich ist der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartenfestsetzung“ von 1984 zu beachten.

Die meisten der genannten Bebauungspläne betreffen den umgebenden Straßenraum und definieren teilweise Baufluchten. Der Bebauungsplan Nr. 439 regelt die Bebaubarkeit des Postgiro-Areals. Der Bebauungsplan 561 regelt die Art der Nutzung der Grundstücke im Bereich Markgrafenstr./Kreuzstraße. Für diesen Bereich und das Markgräflisch-Hochbergsche Palais gilt für die Beurteilung für Bauvorhaben, insbesondere zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen, § 30 Abs. 3 i. V. m. 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche, in Teilen als besonderes Wohngebiet dar.

Planungsziele:

Ziel der Planung ist es, in den Erdgeschosszonen eine publikumswirksame, vielfältige Nutzungsmischung zu ermöglichen. Aus verkehrlichen Gründen sollen ein Fahrradparkhaus und gegebenenfalls ein Logistik-Hub im Bereich des Postgiro-Areals integriert werden. In den Obergeschossen soll das Wohnen zumindest in Teilen des Geltungsbereichs gestärkt werden. Explizit soll auch die Nutzung für Verwaltungszwecke allgemein zulässig sein. Ob diese Verwaltungsnutzung in einen Teilbereich konzentriert wird oder im gesamten Geltungsbereich gelten soll, wird im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. Insbesondere für die repräsentativen, teilweise historischen Gebäude am Rondellplatz soll eine publikumsintensive Nutzung für Verwaltung ermöglicht werden.

Insgesamt wird geprüft, ob die Verortung eines Urbanen Gebietes nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) alle Nutzungsansprüche an das Plangebiet erfüllen kann.

Bei dem noch zu definierenden Maß der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass das Plangebiet an die Sichtachse der Via Triumphalis angrenzt. An der Ecksituation Karl-Friedrich-Str./Kriegsstr. ist die Höhenentwicklung daher, wie auf der gegenüberliegenden Seite, zu begrenzen. Weiter östlich, Richtung Ecke Kriegsstr./ Kreuzstr., ist eine höhere bauliche Entwicklung denkbar. Die genaue maximal vertretbare Wandhöhe soll durch ein wettbewerbliches Verfahren geklärt werden.

Planungsziel ist eine verträgliche Kubatur und Ausnutzung des Grundstücks insbesondere im Hinblick auf Klimaanpassung und Sicherung des nicht überbauten Bereichs innerhalb des Baublocks. Der Vorschlag für die Abgrenzung des Bereiches, der von Überbauung frei zu halten ist (Anlage 1), kann sich im weiteren Verfahren noch ändern. Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er soll gemäß § 13a BauGB erstellt werden. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan im Maßstab 1:1500 vom 8. Januar 2020.

Weitere planungsrechtliche Instrumente

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes Innenstadt-Ost. Durch Satzungsbeschluss vom 20. März 2018 wurde festgesetzt, dass die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge ohne Einschränkung Anwendung finden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung kann versagt werden, wenn ein Bauvorhaben den zuvor beschriebenen Planungszielen zuwider laufen würde. Die Anwendung der Sicherungsinstrumente der § 14 BauGB (Veränderungssperren) bzw. § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) ist in diesen Fällen nicht möglich.