

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	13. Plenarsitzung Gemeinderat
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	30.06.2015 2015/0273 2 öffentlich
	Verantwortlich:	Dez. 6
Innenstadt-Ost: Einleitung vorbereitender Untersuchungen sowie Satzungen über besondere Vorkaufsrechte für die Quartiere "Östliche Kaiserstraße" und "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße"		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.05.2015	1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Änderung der Abgrenzung für VU und Vorkaufsrecht östl. Kaiserstraße und Konkretisierung der unerwünschten Nutzungen
Hauptausschuss	16.06.2015	8	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	vorberaten
Gemeinderat	30.06.2015	2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zugestimmt

Antrag an den Ausschuss

Der Gemeinderat beschließt

1. die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost",
2. eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Östliche Kaiserstraße" nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und
3. eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße" nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen		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)
es fallen keine Kosten an			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		Kontenart:	
Kontierungsobjekt: Kostenstelle:			
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Zukunft Innenstadt und öffentl. Raum	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG, VoWo	

Vorbemerkungen

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept - Karlsruhe 2020 sind für die "Zukunft Innenstadt" u.a. folgende Ziele definiert, die für den Bereich der östlichen Innenstadt zu beachten und zu konkretisieren sind:

- zukunftsfähiges Quartier zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns, der Wohn- und Lebensqualität und des Images der Innenstadt
- Entwicklung der Kaiserstraße als Einzelhandelsachse und Flaniermeile (Kombilösung)
- Verbesserung der Gestaltung und Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen
- Betonung der Fächerstruktur
- Stärkung der baulichen Strukturen und der Nutzungsvielfalt
- Stärkung und Ausbau der Wohnfunktion in der Innenstadt (Bebauungsplan Kaiserstraße Süd)
- intensiver Bürgerdialog zur Ausarbeitung und Absicherung möglicher Sanierungsziele
- Entwicklung spezifischer Klimaanpassungsmaßnahmen

Als integriertes Leitvorhaben des "Fokus Innenstadt" soll sich die vom KIT ausgehende Dynamik insbesondere durch die bessere Einbindung des Campus Süd in der Stadtstruktur ausprägen. Die Gebietsstruktur südlich der Kaiserstraße soll durch hochschulaffine Nutzungen oder Folgenutzungen aufgewertet bzw. stabilisiert werden. Der Umbau der Kriegsstraße zu einem grünen Boulevard soll die Trennwirkung aufheben und zur besseren Anbindung der südlichen Innenstadt führen.

Zur Sicherstellung der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept - Karlsruhe 2020 (ISEK) definierten Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt empfiehlt die Verwaltung die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Innenstadt-Ost" zur Vorbereitung eines Sanierungsgebietes. Die vorbereitenden Untersuchungen begründen die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme und konkretisieren die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes mit der Definition von Sanierungszielen.

Für den Zeitraum der Vorbereitung der Sanierungssatzung sollen zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsbereich für zwei Teilbereiche Satzungen für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB gefasst werden. Ein allgemeines Vorkaufsrecht zum Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB steht der Stadt im Rahmen des besonderen Städtebaurechts erst zu, wenn die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sind und ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist.

Das allgemeine und auch besondere Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit (z. B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wiedernutzung brachliegender Flächen, Behebung städtebaulicher Missstände) dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Es besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser sich verpflichtet die bezweckte Verwendung des Grundstücks innerhalb einer zu vereinbarenden Frist zu realisieren.

Da die Umsetzung der Kombilösung als Meilenstein und wichtiger Impuls für die Stadtentwicklung zu sehen ist, soll diese mit öffentlichen und privaten Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung flankiert werden. Aus diesem Grund sollen die vorbereitenden Untersuchungen im Sommer 2016 abgeschlossen werden, um auf deren Basis einen Antrag in ein städtebauliches

Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2017 zu stellen. Danach könnte ein Sanierungsgebiet festgelegt und mit finanzieller Unterstützung erste Maßnahmen umgesetzt werden.

Für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost" wurde im Februar 2015 ein Antrag in das neue KLIMOPASS-Programm 2015 beantragt: "Klimawandelgerechte Stadtsanierung - Quantitative Wirkungsanalyse von Klimaanpassungsmaßnahmen in einem Bereich der "Innenstadt-Ost". Ziel ist die quartierspezifische Entwicklung von Klimaanpassungsmaßnahmen mit Modellcharakter. Die Untersuchung soll ein Fachbeitrag "Klimaökologie" für die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost" und zugleich ein Baustein zur Begründung der Sanierungsnotwendigkeit sein. Die quartierspezifischen Klimaanpassungsmaßnahmen sollen im Rahmen einer möglichen Sanierungsmaßnahme "Innenstadt-Ost" modellhaft umgesetzt werden.

1. Vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost"

Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet umfasst ca. 34,8 ha in der östlichen Karlsruher Innenstadt. Es wird begrenzt durch die Kriegsstraße im Süden, die Karl-Friedrich-Straße im Westen, die Kapellenstraße im Osten sowie den Zirkel bzw. die Waldhornstraße im Norden. Mit der Kaiserstraße führt eine zentrale Achse der Kombilösung direkt durch das Untersuchungsgebiet. Auch die westliche und südliche Grenze sehen sich durch den Umbau der Karl-Friedrich-Straße (via triumphalis) und der Kriegstraße im Zuge der Kombilösung (durchgehender Straßentunnel, Stadtboulevard mit Tramtrasse) mit umfangreichen verkehrlichen, freiräumlichen und städtebaulichen Änderungen konfrontiert. Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Mischung aus historisch überlieferten Stadtstrukturen und Gebäuden aus der frühesten Zeit der „Stadtwerdung“ Karlsruhes in den Fächerstraßen und im sogenannten „Dörfle“. Weiterhin ist es geprägt durch den auf die immensen Kriegszerstörungen folgenden Wiederaufbau in den 1950er und durch die Flächensanierungen nach den Leitbildern der 1970er bis 1990er geformten Überbauungen.

Weite Teile des Untersuchungsgebiets waren bereits Sanierungsgebiet ("Dörfle", 1971-1994). Bei der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes liegt der Fokus auf der östlichen Kaiserstraße. Eine Ausdehnung des Untersuchungsgebiets nach Westen wird nicht empfohlen, da das Sanierungsgebiet City West erst in 2014 abgeschlossen wurde und die zentrale Achse Marktplatz/ Karl-Friedrich-Straße Teil der Kombilösung ist. (Vgl. Abgrenzungsplan, Anlage 1)

Im vorgeschlagenen Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost" sind folgende städtebauliche Missstände augenscheinlich:

- Trading-Down-Effekte (wie z.B. Billigläden, Leerstände in den Erdgeschosszonen und auch Obergeschossen, ...) in der östlichen Kaiserstraße
- Gestaltungsdefizite in den Fassadengestaltungen und der Werbeanlagengestaltung, insbesondere in den Erdgeschosszonen
- wachsende Störungsproblematik durch das Rotlicht-Milieu
- fehlende Nutzungsvielfalt
- fehlende "soziale Kontrolle" an öffentlichen Plätzen (z.B. Kronenplatz) aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur (Leerstände, keine Gastronomie, kaum Bewohner)
- fehlendes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und Lebensphasen
- störende Baustrukturen und nicht zeitgemäße Wegeführungen, die eine Trennwirkung zwischen den Quartieren verstärken
- mindergenutzte Gebäude (z.B. ehemaliges Postgiroamt)
- Defizite in der Platzgestaltung (z.B. Kronenplatz)
- Sanierungstau bei der vorhandenen Gebäudesubstanz
- wachsende klimatologische Belastungen (Starkhitze in den Sommermonaten) bedingt durch die kompakte Baustruktur und den hohen Versiegelungsgrad

Um konkretere Beurteilungsgrundlagen über eine Sanierungsnotwendigkeit und auch die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten, wird aufgrund dieser augenscheinlichen städtebaulichen Missstände empfohlen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost" durchzuführen. Die aus den vorbereitenden Untersuchungen zu entwickelnden Sanierungsziele sind aus den Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept - Karlsruhe 2020 (vgl. Vorbemerkungen) abzuleiten und sollen diese konkretisieren.

Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Beantragung von Fördermitteln für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Herbst 2016 für das Programmjahr 2017. Da die Fördermittelgeber die Einbettung der Förderung in integrierte Konzepte fordern, wäre es von Vorteil parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen das Entwicklungskonzept "Zukunft Innenstadt" zu erarbeiten.

Chancen für die positive Entwicklung der "Innenstadt-Ost" werden zum Einen die Umsetzung der Kombilösung und die damit verbundenen Aufwertungen des öffentlichen Raumes (u.a. Kaiserstraße als Flaniermeile, Gestaltung Berliner Platz) haben. Zum Anderen kann die unmittelbare Nähe zum Campus Süd Synergien in der Entwicklung des Gebiets mit hochschulaffinen Nutzungen auslösen und befördern. Ebenso ist nach der Gestaltung der Kriegsstraße als Stadtboulevard und der Veränderungen im Umfeld des Staatstheaters die Steuerung der Entwicklung des "Verbindungsquartiers" zur Innenstadt in der südlichen Kreuz-/Adlerstraße eine wesentliche Chance zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

2. Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Östliche Kaiserstraße"

Im Bereich der östlichen Kaiserstraße sind augenscheinliche städtebauliche Missstände feststellbar. Ein Trading-Down-Effekt hat Einzug gehalten. Billigläden, Leerstände und ausufernde Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild in den Erdgeschosszonen. Auch die Obergeschosse, die für Dienstleistungen und auch Wohnen vorgesehen sind, sind mindergenutzt oder stehen zum Teil leer. Dieser Trend wird sich nach Umsetzung der Kombilösung nicht von allein umkehren, da zum Einen nach Einschätzung des Stadtmarketings sich der Einzelhandel aufgrund der Konkurrenz der großen Einkaufszentren und zunehmend der Internetanbieter weiter rückläufig entwickeln wird. Insbesondere hat sich die zentrale und attraktive Einkaufslage in Karlsruhe zwischen Friedrichsplatz, Ludwigsplatz und Europaplatz etabliert. Zum Anderen besteht kein attraktives Wohnungsangebot für unterschiedliche Ansprüche und soziale Marktsegmente, das ebenfalls zur Belebung der Innenstadt beitragen würde.

Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Die Stadt zieht zur Umsetzung und Konkretisierung der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept - Karlsruhe 2020 definierten Zielsetzungen städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Um bis zu einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den in den Vorbemerkungen genannten Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen, soll die Stadt das rechtliche Instrumentarium eines besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB ausüben.

Als unerwünschte Nutzungen gelten Nutzungen, die eine Sanierung erschweren würden wie z. B. der Betrieb von das Umfeld störende Gaststätten, Bars oder Bar ähnlichen Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Spielsalons, Spielhallen, Bowlingbahnen und Diskotheken. Ziel ist es auch, die Wohnungsprostitution einzudämmen. Die Prüfung, ob eine unerwünschte Nut-

zung vorliegt, erfolgt im Einzelfall durch die Stadt. Bei Ladenleerständen in der Erdgeschosszone sind die Schaufenster z.B. als Ausstellungsflächen für lokale Künstler/ Kunstobjekte zur Verfügung zu stellen bzw. attraktiv zu gestalten. Aufgrund der negativ ausstrahlenden Außenwirkung dürfen Schaufensterfronten nicht blickdicht zugleibt werden. Graffiti ist schnellstmöglich zu beseitigen. Werbeanlagen und Beleuchtung sind dezent zu gestalten.



Östliche Kaiserstraße, Stand: Januar 2015

Foto: Stadtplanungsamt

Das Gebiet über die Satzung des besonderen Vorkaufrechts umfasst den Bereich "Östliche Kaiserstraße" zwischen Marktplatz und Berliner Platz und anschließende (Fächer-)Straßen zwischen Zirkel, Zähringer-, Kronen- und Waldhornstraße. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird dabei in der Kreuz-, Zähringer-, Kronen- und Fritz-Erler-Straße die Bebauungsstruktur bis zu einer bzw. an den Kreuzungsbereichen bis zu zwei Grundstückstiefen miteinbezogen; ebenso die Bebauungsstruktur bis zu einer Grundstückstiefe westlich der Adlerstraße und nördlich der Markgrafenstraße. Diese prägt insbesondere den öffentlichen Raum (Lidellplatz). (Vgl. Abgrenzungsplan, Anlage 2a)

3. Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße"

Das Quartier stellt nach Fertigstellung der Kombilösung (Stadtboulevard Kriegsstraße, "via triumphalis"/ Marktplatz) und den Veränderungen im Umfeld des Staatstheaters ein wichtiges Innenstadtentwicklungspotential dar. Es ist zugleich Eingangsbereich und Verbindungsquartier der südöstlichen Innenstadt. Die Nutzungsstruktur in der südlichen Kreuz- und Adlerstraße und auch Kriegsstraße sind als wichtige "Eingangsschleusen" zur Innenstadt in ihrer Nutzungsvielfalt zu stärken und weiter zu entwickeln. Das Areal (ggf. mit ehemaligem Postgiroamt) soll neu geordnet werden, um der Eingangs- und Verknüpfungsfunktion mit adäquaten städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen (Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Kultur) gerecht zu werden.

Die Gebietsstruktur soll durch die Stärkung und Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt sowie die Neuordnung des Postgiroamtareals und seines Umfeldes aufgewertet bzw. stabilisiert werden. Die Entwicklungsziele werden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konkretisiert.

Um bis zu einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets unerwünschte Nutzungen zu verhindern, welche den genannten Entwicklungszielen für das Gebiet zuwiderlaufen, soll die Stadt das rechtliche Instrumentarium eines besonderen Vorkaufsrechts gem. § 25 BauGB ausüben.

Als unerwünschte Nutzungen gelten Nutzungen, die eine Sanierung erschweren würden wie z. B. der Betrieb von das Umfeld störende Gaststätten, Bars oder Bar ähnlichen Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Spielsalons, Spielhallen, Bowlingbahnen und Diskotheken. Ziel ist es auch, die Wohnungsprostitution einzudämmen. Die Prüfung, ob eine unerwünschte Nutzung vorliegt, erfolgt im Einzelfall durch die Stadt. Bei Ladenleerständen in der Erdgeschosszone sind die Schaufenster z. B. als Ausstellungsflächen für lokale Künstler/ Kunstobjekte zur Verfügung zu stellen bzw. attraktiv zu gestalten. Aufgrund der negativ ausstrahlenden Außenwirkung dürfen Schaufensterfronten nicht blickdicht zugleibt werden. Graffiti ist schnellstmöglich zu beseitigen. Werbeanlagen und Beleuchtung sind dezent zu gestalten.

Das Gebiet über die Satzung des besonderen Vorkaufsrechts umfasst den Bereich "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße" zwischen Karl-Friedrich-/ Kreuz- und Kriegsstraße. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden im Bereich des "Gebietsantritts" die Baustrukturen bis zu zwei Grundstückstiefen miteinbezogen. (Vgl. Abgrenzungsplan, Anlage 2b)

Zeitplan

Juni 2015	Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen für den Bereich "Innenstadt-Ost" gemäß § 141 BauGB
Juni 2015	Satzungen über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Östliche Kaiserstraße" und für das Quartier "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße" gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Sommer 2016	Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen
im Herbst 2016	Antragstellung in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2017
2017	nach erfolgter Programmaufnahme: Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet und ggf. Gestaltungs- und Sondernutzungssatzung

Finanzierung

Die vorbereitenden Untersuchungen werden vom Stadtplanungsamt und der Karlsruher Fächer GmbH erarbeitet.

Die Umsetzung der Vorkaufsrechtsatzungen erfordert einen verwaltungsinternen Aufwand. Für die gegebenenfalls auszuführenden Vorkaufsrechte zum Erwerb von Grundstücken stehen Mittel im Sammelansatz Grunderwerb zur Verfügung. Ggf. kann die Stadt das Vorkaufsrecht an Dritte wie z.B. städtische Gesellschaften weitergeben. Die Volkswohnung und die Karlsruher Fächer GmbH haben diesbezüglich bereits Interesse signalisiert.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat - nach Vorberatung im Planungsausschuss und im
Hauptausschuss -

Der Gemeinderat beschließt

1. die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Innenstadt-Ost",
2. eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Östliche Kaiserstraße" nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und
3. eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße" nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

Hauptamt – Ratsangelegenheiten –
19. Juni 2015