



| | | |
|---|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2017/0375 |
| | Verantwortlich: | Dez.6 |
| Besondere Vorkaufsrechtsatzung „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“: Präzisierung der Begründung zur Satzung | | |

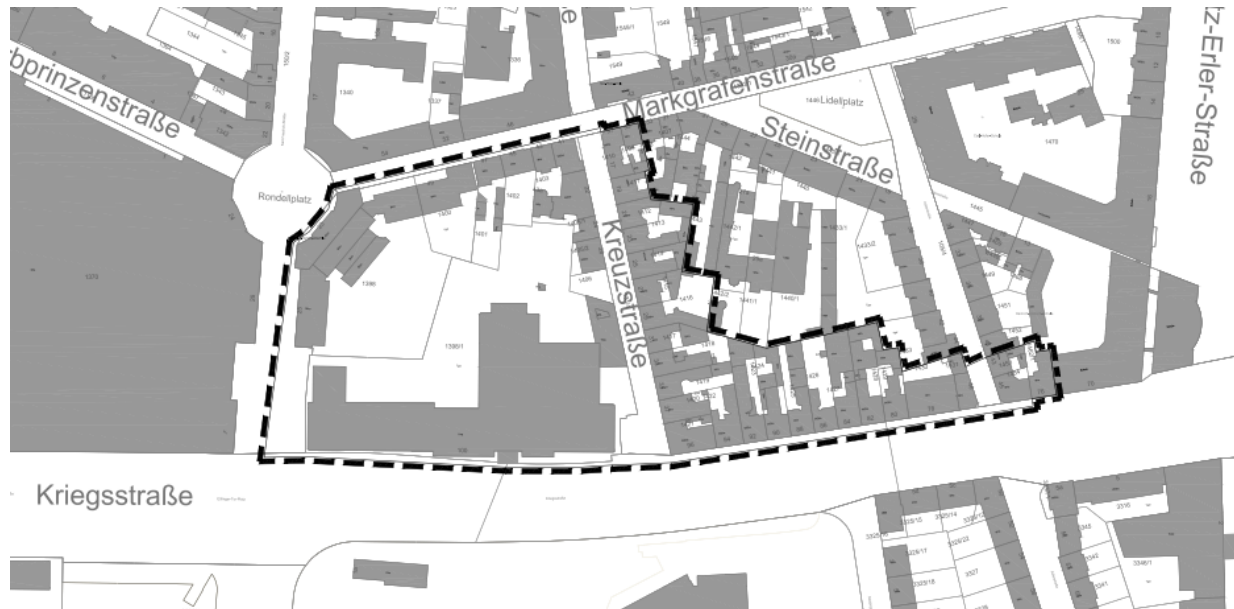
| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|----------|----------|----|------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Planungsausschuss | 22.06.2017 | 2 | | X | vorberaten |
| Gemeinderat | 27.06.2017 | 5 | X | | |
| | | | | | |

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, dass die ergänzenden Entwicklungszielsetzungen künftig bei der Begründung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts herangezogen werden sollen.

| Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen) | | x | nein | | ja |
|---|--|---|------|----|---|
| 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 in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| ISEK-Karlsruhe-2020-relevant | | nein | x | ja | Handlungsfeld: Städtebau |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | x | nein | | ja | durchgeführt am |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | x | nein | | ja | abgestimmt mit |

Der Gemeinderat hat am 30. Juni 2015 gemäß § 25 Abs. 2 BauGB die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ beschlossen (Gemeinderatsbeschlussvorlage 2015/0273). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 7. August 2015 wurde die Satzung rechtskräftig.



Abgrenzung der besonderen Vorkaufrechtsatzung „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 30. Juni 2015

In der Beschlussvorlage wurden die unerwünschten Nutzungen wie folgt definiert:

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 zugeklebt werden. Graffiti ist schnellstmöglich zu beseitigen. Werbeanlagen und Beleuchtung sind dezent zu gestalten.

Zur Entwicklung des Quartiers wurden folgende Entwicklungsziele definiert:

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 (gegebenenfalls 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 Postgiroamt-Areals und seines Umfeldes aufgewertet bzw. stabilisiert werden.

Gleichzeitig zur Vorkaufsrechtsatzung wurde die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für den Bereich Innenstadt Ost am 30. Juni 2015 durch den Gemeinderat beschlossen. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird am 22. Juni 2017 im Planungsausschuss, am 11. Juli 2017 im Hauptausschuss und am 25. Juli 2017 im Gemeinderat vorgestellt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Entwicklungs- bzw. Sanierungszielsetzungen konkretisiert. Für das Quartier der besonderen Vorkaufrechtsatzung „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ lassen sich daraus folgende Entwicklungszielsetzungen ableiten:

- Stärkung der Eingangs- und Verknüpfungssituation des Quartiers zwischen Innenstadt und der südlichen Innenstadt mit adäquaten städtebaulichen Strukturen und Nutzungsstrukturen.
- Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt in den Erdgeschosszonen.
- Stärkung der Wohnfunktion in den Obergeschossen.
- Belebung der Karl-Friedrich-Straße durch Frequenz bringende Nutzungen in attraktiv gestalteten Erdgeschosszonen.
- Der Gebäudekomplex „Markgräfliches Palais am Rondellplatz“ soll künftig öffentlich zugänglich sein. Hier sollen insbesondere öffentlichkeitswirksame Nutzungen der Stadtverwaltung und Verwaltungseinheiten untergebracht werden, wie zum Beispiel Repräsentationsräume für Empfänge, Trauräume für das Standesamt, Besprechungsräume. Aufgrund der Lage zum Rathaus sind kurze Wege hier gewährleistet und das Markgräfliche Palais wird hierdurch wieder mehr in die Öffentlichkeit gebracht.
- Neuordnung des Postgiroareals durch eine feinkörnigere städtebauliche Grundstruktur mit einer belebten Erdgeschosszone aus einem Mix aus beispielsweise Gastronomie, Handel, Dienstleistungen, kulturellem Angebot und innerstädtischem Wohnen in den Obergeschossen. Alternativ ist auch der Umbau des Bestandsgebäudes unter ähnlichen Zielsetzungen denkbar.
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Vorfelder entlang der Kriegsstraße.

Diese ergänzenden Entwicklungszielsetzungen sollen künftig bei der Begründung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts herangezogen werden. Die unerwünschten Nutzungen sind bereits definiert.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss -

Der Gemeinderat beschließt, dass die ergänzenden Entwicklungszielsetzungen künftig bei der Begründung zur Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts herangezogen werden sollen.