



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	211
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“, Karlsruhe-Südweststadt hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	21.9.2017	2	x		

Beschlussantrag

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Absatz 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“ aufzustellen. (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 3).

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Absatz 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

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)
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: Projekt: Ergänzende Erläuterungen: Die im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	X	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein	x	ja	abgestimmt mit KASIG

I.

1. Planungsziele, Rahmenbedingungen

Die Unmüssig Bauträgersgesellschaft, Freiburg, hat die Grundstücke Kriegsstraße 23 – 25 erworben und beabsichtigt, dort ein Hotel- und Wohn/Geschäftsgebäude als Neubau zu verwirklichen.

Aus städtebaulicher Sicht werden hier folgende Planungsziele angestrebt:

Durch den anstehenden Umbau der Kriegsstraße bietet sich die innenstadtnahe Lage auch für Wohnnutzungen an, sowie für Hotel-, Büro-, Laden und Gastronomienutzungen, diese bevorzugt im Erdgeschoss. Eine Sky-Bar ist im obersten Geschoss, welches zur Badenwerkstraße zurückgesetzt ist, geplant.

Geplant ist eine maximal 11-geschossige Bebauung, die in diesem Bereich am neuen Boulevard einen besonderen städtebaulichen Akzent setzt. Das Grundstück wird, wie auch der bisherige Bebauungsplan Nr. 397 ermöglicht hat, nahezu fast vollständig versiegelt. Ein gewisser Ausgleich wird durch eine besondere Dachbegrünung erreicht. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Nachbarchaftsverbandes Karlsruhe (FNP 2010, 4. Aktualisierung) als gemischte Baufläche (M) im Bestand dargestellt.

Das Vorhaben liegt im Bereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 397 „Am Nymphengarten, zwischen Ritterstraße und Badenwerkstraße“, der für die beiden Grundstücke „Mischgebiet“ mit der Nutzung Verwaltungsgebäude und Läden festsetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 785 „Kriegsstraße Mitte, Straßenbahn in der Kriegsstraße mit Straßentunnel“ grenzt an die Gebäudekanten zur Kriegsstraße und zur Badenwerkstraße an und beansprucht eine kleine Fläche der beiden Grundstücke für einen öffentlichen Gehweg und einen neuen Treppenaufgang zur bisherigen Galerie. Beide Bebauungspläne werden infolge der Neubauplanung, in dem sie betreffenden Teilbereich, durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden.

Es wird grundsätzlich angestrebt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen, sofern keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (dies in Abhängigkeit von der Größe der Hotelnutzung).

2. Bisheriger Planungsprozess – Mehrfachbeauftragung Motel One

Für die Gestaltung des Bauvorhabens hat die Unmüssig Bauträgersgesellschaft ab Anfang 2017 eine Mehrfachbeauftragung mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Das Beurteilungsgremium unter Vorsitz von Frau Professor Jórunn Ragnarsdóttir, das am 27. Juli 2017 tagte, hat das Stuttgarter Büro Wittfoht Architekten mit dem ersten Rang ausgezeichnet und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

3. Sachstand

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, wird die Kosten des Verfahrens übernehmen und mit der Stadt Karlsruhe einen Durchführungsvertrag abschließen.

Die Grundzustimmung für KAI liegt vor.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durchgeführt und wird derzeit von den Fachämtern geprüft. Die Ergebnisse fließen in die Planung ein.

4. Nächste Schritte

Sofern der Planungsausschuss dem Vorhaben grundsätzlich zustimmt, wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und im nächsten Schritt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB erfolgen. Da hier von einem erhöhten öffentlichen Interesse auszugehen ist, soll die vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt werden.

II.

Dem Planungsausschuss wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich „Kriegsstraße 23-25“ einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

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 zwölf Monaten (§ 15 Absatz 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben wird dem Planungsausschuss empfohlen, zu beschließen, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Beschluss:

A. Antrag an den Planungsausschuss

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gem. § 2 Absatz 1 BauGB, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“ aufzustellen. Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom 25. August 2017 ersichtlich.

Aus städtebaulicher Sicht werden hier folgende Planungsziele angestrebt:

Durch den anstehenden Umbau der Kriegsstraße bietet sich die innenstadtnahe Lage auch für Wohnnutzungen an, sowie für Hotel-, Büro-, Laden und Gastronomienutzungen, diese bevorzugt im Erdgeschoss. Eine Sky-Bar ist im obersten Geschoss, welches zur Badenwerkstraße zurückgesetzt ist, geplant.

Geplant ist eine maximal 11-geschossige Bebauung, die in diesem Bereich am neuen Boulevard einen besonderen städtebaulichen Akzent setzt. Das Grundstück wird, wie auch der bisherige Bebauungsplan Nr. 397 ermöglicht hat, nahezu fast vollständig versiegelt. Ein gewisser Ausgleich wird durch eine besondere Dachbegrünung erreicht. Die erforderlichen Stellplätze werden überwiegend in einer Tiefgarage ausgewiesen.

Daneben beschließt der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Absatz 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Stadt Karlsruhe

Aufstellungsbeschluss

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

„Kriegsstraße 23-25“

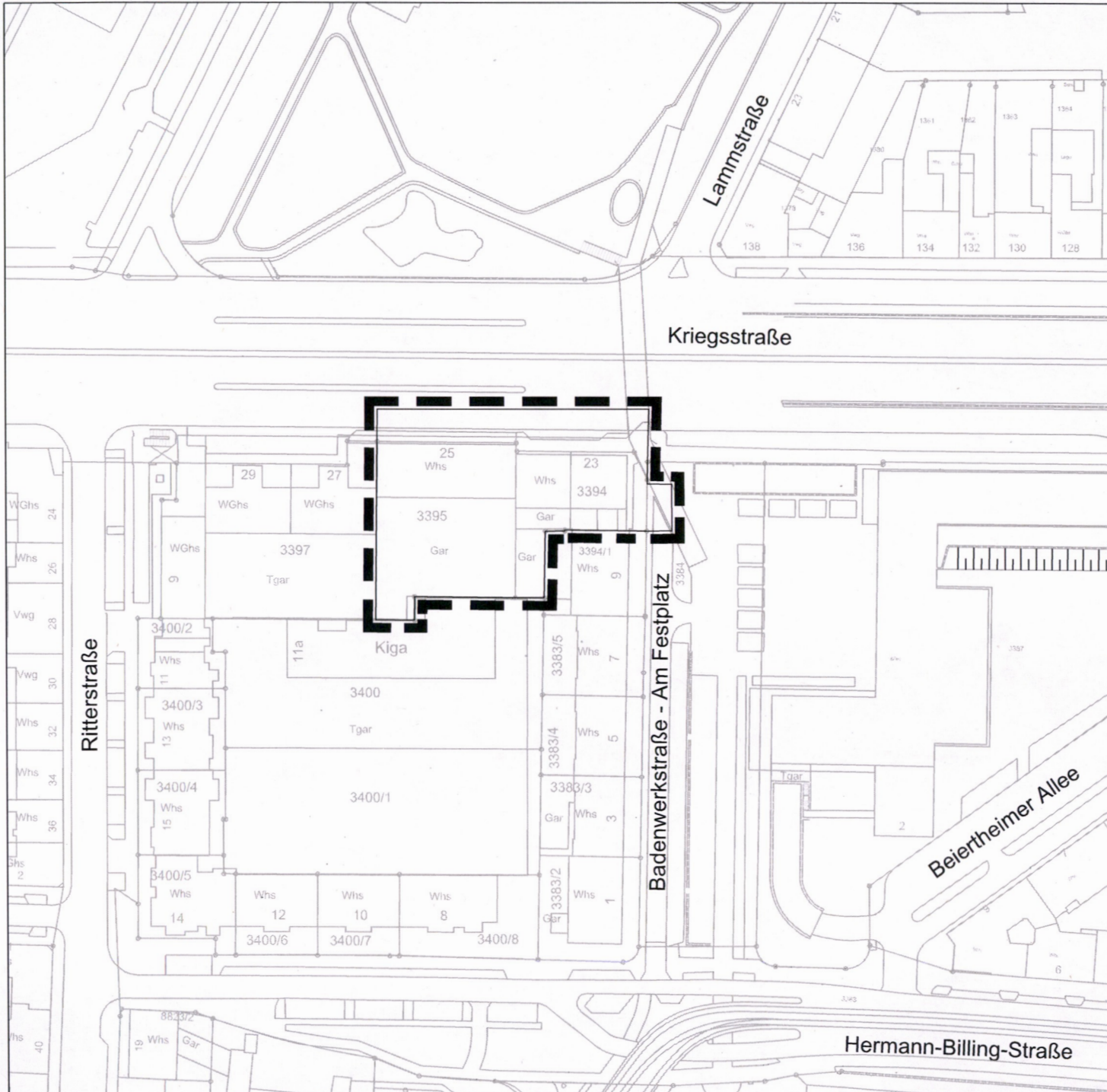


M. 1: 4000



Stadtplanungsamt

25.08.2017



Stadt Karlsruhe Südweststadt

**Aufstellungsbeschluss
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Kriegsstraße 23-25**



M. 1:1000

Karlsruhe, 25.08.2017

Der Oberbürgermeister:

Stadtplanungsamt:

Beschluss vom: