



| | | |
|-------------------------|-----------------|------------------|
| BESCHLUSSVORLAGE | Vorlage Nr.: | 2019/0335 |
| | Verantwortlich: | Dez. 6 |

Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ sowie Satzung über besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier „Umfeld Bahnhof West“

| Beratungsfolge dieser Vorlage | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|-----------|----------|----------|-------------------|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö | Ergebnis |
| Hauptausschuss | 07.05.2019 | 10 | | X | Vorberaten |
| Planungsausschuss | 09.05.2019 | 10 | | X | Vorberaten |
| Gemeinderat | 14.05.2019 | 5 | X | | zugestimmt |

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt

1. die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Gewerbegebiet Grünwinkel" (Anlage 1) sowie
2. die aus der Anlage 2 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Umfeld Bahnhof West" (Abgrenzungsplan zu Anlage 2) nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

| | | | | | |
|---|---|---|---|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen | Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.) | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen) | | |
| Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> | 50.000 Euro ggf. zzgl. Erwerbskosten bei Vorkaufsausübung | bei Aufnahme in ein Sanierungsprogramm sind die Kosten des Vorjahres zu 60% förderfähig | ggf. 15.000 Euro | | |
| Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates, sollte das gedeckelte Budget des Amtes nicht ausreichen <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: Wirtschaft und Arbeit | | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | <input checked="" type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> | durchgeführt am | | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | | Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit KFG | | |

Vorbemerkungen

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Karlsruhe 2020 ist die Ausrichtung der Stadt als „zukunftsfähiger Wirtschaftsstandort“ verankert. Das prognostizierte Wachstum soll unter anderem mit einer „Bestandsentwicklungsstrategie“ aufgefangen werden. Dabei steht der Umgang mit den zahlreichen vorhandenen, in die Jahre gekommenen Gewerbegebieten im Mittelpunkt, die zum Teil die Anforderungen an moderne und zukunftsfähige Gewerbeflächen nicht mehr erfüllen. Der Vorrang der Innenentwicklung ist in Karlsruhe somit bei den Gewerbeflächen ein fest verankerter Grundsatz. Das Gewerbequartier Grünwinkel ist auch Teil des Städtebaulichen Konzepts „Dynamisches Band Karlsruhe“, das im Rahmen des Räumlichen Leitbildes für die Stadt Karlsruhe erarbeitet wurde. Das „Dynamische Band“ geht gesondert als eine der sieben „Stoßrichtungen“ aus dem Leitbildprozess hervor. Daran wird die Bedeutung des Untersuchungsraumes als ein Teil dieses Bandes besonders deutlich. Der Gemeinderat hat Anfang 2014 den Beschluss bekräftigt, schonend mit der Ressource „Boden“ umzugehen und möglichst keine weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich auszuweisen. Daher liegt der Fokus auf einem „Upgrading“, einer „Re-Aktivierung“ sowie einer „Attraktivitätssteigerung“ der vorhandenen Gewerbegebiete.

Das Projekt „Ressourcenoptimierte Gewerbeflächenentwicklung durch Kooperation“ (REGEKO) in Grünwinkel schloss an diese politische Ausgangslage an. Der städtebauliche Rahmenplan, der im Rahmen des begleitenden Beteiligungsprozesses abgestimmt und im April 2018 im Gemeinderat beschlossen wurde, ging als ein zentrales Ergebnis aus dem Prozess hervor. Er formuliert eine übergreifende städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal und stellt eine wichtige Planungsgrundlage für die nächsten Schritte dar.

Der Rahmenplan hat für das Gewerbegebiet in Grünwinkel gezeigt, dass zum einen die derzeit äußerst umwegige und verwirrende **verkehrliche Situation** geklärt und verbessert werden muss, um das Gebiet in der Gesamtstadt angemessen zu verankern und auch intern zeitgemäß aufzustellen: so ist die Schließung der Schleife in Verlängerung der Lotzbeckstraße auf die Hardeckstraße zur besseren Orientierung im Gebiet aber auch zur besseren Abwicklung des LKW-Verkehrs von zentraler Bedeutung. Genauso ist teilweise mit einfachen, teilweise mit eher aufwendigen Mitteln das Fuß- und Radverkehrsnetz zu komplettieren und an die Stadt anzubinden. Es ist beabsichtigt, diese Ziele nach und nach mithilfe von Bebauungsplänen zu sichern und auch teilweise erforderliche Grundstücksneuordnungen in diesem Zusammenhang zu erwirken.

Die Ausbildung eines zentralen Bereiches an dem Haltepunkt Bahnhof West mit Anordnung von Infrastruktureinrichtungen mit Aufenthaltsfunktion und -qualität auch im öffentlichen Raum und somit der **Ausbildung eines Quartierszentrums**, das den Namen verdient und eines modernen Gewerbegebietes würdig ist, ist mindestens genauso wichtig wie die Ordnung der Erschließung. Der Rahmenplan zeigt deutlich auf, dass mit der Entwicklung des zentralen Bereiches um den Bahnhof West das „Herz“ des Gewerbegebietes generiert werden kann und auch muss, um als Impuls die weitere Entwicklung in dem Quartier zu tragen.

Eine dem entgegen wirkende Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke würde die Ansätze zur positiven Quartiersentwicklung bereits im Keime ersticken. Dabei handelt es sich nicht nur um neue Bebauung, die hier zu Wildwuchs führen könnte und mittels B-Plan verhindert werden könnte. Es geht vielmehr auch um die Nutzung der vorhandenen, zum Teil denkmalgeschützten Gebäude, die von prägender Bedeutung für die spätere Nutzung des Platzes ist und wesentlich zur Akzeptanz des öffentlichen Raumes beitragen kann. Der Platz muss dabei zusammen mit seinen Rändern eine Strahlkraft auf das ganze Quartier ausüben, um

den gewünschten Impuls für die Gewerbeentwicklung entfalten zu können. Eine rein introvertierte Nutzung der Gebäude wäre hier äußerst kontraproduktiv. Gedacht ist daher an eine Nutzung, die sich sehr vielfältig darstellt, öffentlich zugänglich bleibt und von sozialer und gastronomischer Nutzung ergänzt wird. Vorstellbar ist zum Beispiel ein Handwerkerhof mit gemeinsamer, öffentlicher Kantine.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht zwar im südlichen Bereich den Erhalt der großflächigen Grundstücke für großflächige Ansiedlungen vor. Die innerhalb des Kerngebietes des Rahmenplans liegenden Grundstücke haben jedoch eine Doppelfunktion zu erfüllen: sie müssen auch genau die gewünschte öffentlich zugängliche Struktur beherbergen, um für den zentralen Bereich wirksam werden zu können. Zudem ist dort mit den denkmalgeschützten Gebäuden und Hallen sorgsam umzugehen. In ihnen liegt die Chance, für den Ort die gewünschte Identität und Adressbildung ausbilden zu können. Um diese strukturell verankerten, städtebaulichen Spannungen auszuräumen, sind besondere städtebauliche Mittel erforderlich.

Zur Sicherstellung der aus dem Beteiligungsprozess in Grünwinkel hervorgegangenen und im Rahmenplan räumlich verorteten Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung des Gewerbegebietes empfiehlt die Verwaltung die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich "Gewerbegebiet Grünwinkel" zur Vorbereitung eines Sanierungsgebietes. Die Vorbereitenden Untersuchungen begründen die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme und konkretisieren die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sowie des städtebaulichen Rahmenplanes für das Gewerbegebiet Grünwinkel mit der Definition von Sanierungszielen. Dabei wurden auch Potentiale zur Entwicklung eines klimaneutralen bzw. klimaoptimierten Gewerbegebietes geprüft und in die Sanierungsplanung einbezogen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen im Sommer 2021 abgeschlossen werden, um auf deren Basis einen Antrag in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2022 zu stellen. Danach könnte ein Sanierungsgebiet festgelegt und mit finanzieller Unterstützung erste Maßnahmen umgesetzt werden. Sofern die Arbeiten für die vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Büro vergeben werden, geht die Stadt von ca. 50.000,- Euro Planungskosten aus. Davon würden schätzungsweise 25.000,- Euro im Jahr 2020 und 25.000,- Euro im Jahr 2021 anfallen. Die Kosten, die im letzten Jahr vor einer Bewilligung angefallen sind, könnten im Nachgang sogar mit 60 Prozent gefördert werden (= 15.000,- Euro).

Für den Zeitraum der Vorbereitung der Sanierungssatzung soll zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsbereich für den Teilbereich „Umfeld Bahnhof West“ eine Satzung 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 gegenüber dem Verkäufer 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 angemessener Frist zu realisieren und er hierzu in der Lage ist. Der Käufer kann, die Ausübung des Vorkaufsrechts abwen-

den, sofern er sich vor Fristablauf verpflichtet, die hier aufgeführten Ziele der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist umzusetzen.

1. Vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Gewerbegebiet Grünwinkel"

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt mit Datum vom 8. April 2019 (Anlage 1, Originalmaßstab M 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 60,8 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden begrenzt durch den Birkenweg und über die Hardeckstraße von Grundstücken südlich der Lotzbeckstraße und deren gedachter Verlängerung, im Westen durch die Fritz-Haber-Straße und der Liststraße bis zum Anschluss an die Südtangente/B10, im Norden durch die Südtangente/B10 bis zur Junker-Ruh-Straße, die zusammen mit der Siedlerstraße bis zum Birkenweg die Grenze im Osten darstellt.

Der Beschluss wird gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Danach sind Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstige Grundstücks- oder Gebäudenutzer gegenüber der Stadt oder ihren Beauftragten zur Auskunft über sanierungsrelevante Daten verpflichtet.

Ziel ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Beantragung von Fördermitteln für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Herbst 2021 für das Programmjahr 2022. Da die Fördermittelgeber die Einbettung der Förderung in integrierte Konzepte fordern, kommt es der Stadt bei der Antragstellung sehr entgegen, dass das Projekt sowohl aus dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK 2020“ als auch dem „Räumlichen Leitbild“ wie auch dem „Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung“ entwickelt ist und inhaltlich direkt auf den „Städtebaulichen Rahmenplan Gewerbegebiet Grünwinkel“ aufbaut und an den Prozess dazu anknüpfen kann.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Mischung aus Gewerbebetrieben und -gebäuden aus den unterschiedlichsten Epochen. Das ursprüngliche Güter-Bahn-Gelände mit den Gebäuden aus der frühesten Zeit der „Industrialisierung“ Karlsruhes durch eine Weberei wurde nach dem Krieg und dem gewerblichen Neustart nach Wegbruch der Textilindustrie Stück für Stück überbaut. Neue Gewerbebetriebe wurden durch die Gewerbeentwicklungen der 1970er bis 1990er mit zunehmend Büronutzungen ergänzt. Das Gebiet wird durch eine große Heterogenität geprägt, die öffentlichen Räume wurden nie aktiv geordnet und gestaltet sondern stellen sich vielmehr als reine Verkehrsflächen oder Resträume ohne Aufenthaltsqualität dar. Mit der Zeppelinstraße und der Trasse der Pfalzbahn führen zudem zwei zentrale Verkehrsadern direkt durch das Untersuchungsgebiet, die gleichzeitig die hohe Lagegunst aber auch die Problematik der Zerschneidung und Lärmbelastung mit sich bringen. Allein die Verkehrsführung des motorisierten Verkehrs im zentralen Bereich über mehrere Ebenen und die von Güterbahnverkehr belastete Bahnstrecke, auf der auch der ÖPNV-Halt liegt, wo aber eine Fahrtrichtung überhaupt nur über eine Fußgängertreppe zu erreichen ist, stellen große städtebauliche Missstände dar. Eine Wahrnehmung des Untersuchungsraumes als einheitliches Quartier, das zur Identifikation der Nutzergruppen mit ihrem Arbeits- und Lernort beiträgt, muss mit baulichen Maßnahmen und unter Einbindung der Brücke sowie der zentralen Haltestelle, dem Bahnhof West, erst noch aktiv hergestellt werden.

Auch den Anforderungen eines modernen Gewerbegebietes, das mit flexiblen Arbeits-, Büro- und Schulungszeiten den ganzen Tag über unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Arbeit-

nehmende sowie Gäste „beherbergen“ muss, wird das Gebiet nicht mehr gerecht. Es fehlen gewerbeergänzende Infrastrukturen.

Zudem ist das Ziel, schonend mit Grund und Boden umzugehen, in dem Gebiet bisher in keinster Weise berücksichtigt worden. Allein die Anordnung der oberirdischen Stellplätze auf den Privatgrundstücken bringt einen hohen Versiegelungsgrad mit sich und konterkariert die Ansprüche der Stadt an eine klimaangepasste Siedlungsstruktur. Eine Neuordnung der privaten Flächen, der Nutzungen sowie des öffentlichen Raumes ist daher unabdingbar, um hier grundlegende Strukturverbesserungen zu erreichen. Dazu müssen auch wirksame Maßnahmen zur Durchgrünung öffentlicher und privater Flächen beitragen.

2. Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Umfeld Bahnhof West "

Das vorgeschlagene Gebiet besteht aus dem zentralen Bereich in der Verkehrsschleife aus Zepelin- und Hardeckstraße am Bahnhof West und wird begrenzt durch die großen Grundstücke zwischen Fritz-Haber-Straße und Hardeckstraße, die südlich an den Bereich angrenzen, und springt in Verlängerung des Birkenwegs über das Bahngelände nach Norden, wo es die an die Bahntrasse nördlich angrenzenden Grundstücke bis zur List- bzw. Benzstraße von Kessler- bzw. bis Junker-Ruh-Straße umfasst. (Siehe Abgrenzungsplan zu Anlage 2)

Damit ist insbesondere der zentrale Bereich rund um den Bahnhof West mit dem dort vorgesehenen Platz und den prägenden angrenzenden Gebäuden erfasst, der den öffentlichen Raum maßgeblich prägt und von dem die erwarteten Entwicklungsimpulse für das ganze Quartier ausgehen sollen. Das Umfeld Bahnhof West ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen stark beeinträchtigt. Der zentrale Bereich für das ganze Gewerbegebiet wird aus eigener Kraft den Abwärtstrend nur schwer aufhalten können. Die Stadt zieht zur Umsetzung und Konkretisierung der im städtebaulichen Rahmenplan definierten Zielsetzungen daher unterstützende städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

Um bis zu einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, welche den in den Vorbemerkungen genannten Zielen für das Gebiet zuwiderlaufen, soll die Stadt durch die zu beschließende Satzung Flächen bezeichnen, in denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB zusteht.

Auf der Grundlage der Vorkaufsrechtsatzung kann die Stadt das besondere Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt ausüben. Dadurch entsteht ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt i.d.R. zum vereinbarten Kaufpreis. Liegt der Kaufpreis jedoch deutlich über dem Verkehrswert, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§194 BauGB) im Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts.

Als unerwünschte Nutzungen gelten insbesondere Nutzungen, die eine Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes erschweren sowie eine Neuordnung des Verkehrs behindern würden.

Zeitplan

| | |
|----------------|---|
| Mai 2019 | Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen für den Bereich "Grünwinkel, Gewerbegebiet" gemäß § 141 BauGB |
| Mai 2019 | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Bahnhof West, Zeppelin-, Hardeckstraße" gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| Herbst 2019 | Aufnahme der Arbeiten für ein erstes begleitendes B-Plan-Verfahren |
| Sommer 2021 | Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen |
| im Herbst 2021 | Antragstellung in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2022 |
| 2022 | nach erfolgter Programmaufnahme: Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet |

Finanzierung, Ressourcen

Die vorbereitenden Untersuchungen sind auf Grundlage des Rahmenplanes zu erarbeiten. Die Arbeiten dafür sollen vergeben werden. Für die gegebenenfalls auszuübenden Vorkaufsrechte zum Erwerb von Grundstücken sind gegebenenfalls die Mittel im Sammelansatz Grunderwerb zu erhöhen. Gegebenenfalls kann die Stadt das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter wie zum Beispiel städtische Gesellschaften ausüben. Die Karlsruher Fächer GmbH hat diesbezüglich bereits Bereitschaft signalisiert.

Aufgrund der großen Zahl an Sanierungsgebieten, die die Stadt dann zusätzlich zur arbeits- und beratungsintensiven Innenstadt-Ost betreuen würde, sind für die betroffenen Dienststellen zusätzliche Personalressourcen bereitzustellen. Auch die Umsetzung der Vorkaufsrechtsatzung erfordert einen erhöhten verwaltungsinternen Aufwand.

Ergänzende Maßnahmen

Die Verwaltung beabsichtigt, die Ziele, die aus der Kombination von Einleitung der vorbereitenden Untersuchung und Vorkaufsrechtsatzung bis hin zur Festsetzung eines Sanierungsgebiets umgesetzt werden sollen, im nächsten Schritt auch durch begleitende Bebauungspläne langfristig zu sichern.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt

1. die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet " Gewerbegebiet Grünwinkel" und
2. die aus der Anlage 2 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das Quartier "Umfeld Bahnhof West" (Abgrenzungsplan zu Anlage 2) nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.