



Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	2019/0706
	Verantwortlich:	Dez. 6
Bebauungsplan „Bahnhofplatz, Klose-, Schnetzler-, Bahnhofstraße“, in Karlsruhe-Südweststadt: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	23.07.2019	8	x		

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 27. August 1992 und den Auslegungsbeschluss vom 8. September 1993 aufzuheben.
2. Der Gemeinderat beschließt weiter, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan "Bahnhofplatz, Klose-, Schnetzler-, Bahnhofstraße", in Karlsruhe-Südweststadt 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.

3. Daneben beschließt der Gemeinderat, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung aufgrund 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 checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	ca. 30.000 € für Gutachten				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" 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	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

Anlass:

Das Gebäude Bahnhofplatz 12 soll umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Umbaumaßnahmen geplant.

Der Bebauungsplanentwurf „Baublock Schnetzler-, Bahnhofstr., Bahnhofplatz, Klosestraße“ (Auslegungsbeschluss 8. September 1993), der Grundlage für die Genehmigung des Gebäudes Bahnhofplatz 12 nach § 33 Abs. 1 BauGB war, wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Zuvor galt der Baufluchtenplan Nr. 117, der Bebauungsplan Nr. 614 (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets zum Bahnhofplatz hin und eines Reinen Wohngebietes für den restlichen Blockbereich) in Verbindung mit § 34 BauGB. Die damalige Bauherrin hatte 1994 für sich und ihre Rechtsnachfolger die nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geforderte Erklärung abgegeben, die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans anzuerkennen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Daher ist der Planungswille, der diesem Entwurf zugrunde lag, aufgrund der langen Zeitdauer als aufgegeben zu beurteilen. Zur Klarstellung und Bekanntgabe gegenüber der Öffentlichkeit sollen der Aufstellungs- und der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf „Baublock Schnetzler-, Bahnhofstr., Bahnhofplatz, Klosestraße“ nun auch förmlich aufgehoben werden.

Zudem wird die städtebauliche Situation aus heutiger Sicht anders bewertet als zur Zeit des damaligen Bebauungsplanentwurfs. Nach dem Bebauungsplanentwurf „Baublock Schnetzler-, Bahnhofstr., Bahnhofplatz, Klosestraße“ sollte für den Bereich am Bahnhofplatz ein Kerngebiet festgesetzt werden, an welches unmittelbar ein Reines Wohngebiet angeschlossen hätte (Abstandsgebot). Im Bereich am Bahnhofplatz sind derzeit überwiegend gewerbliche Nutzungen untergebracht. Diese wären wiederum in einem Allgemeinen Wohngebiet, welches der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ festsetzt, heute so nicht mehr genehmigungsfähig. Mit dem neuen Aufstellungsbeschluss soll die planungsrechtliche Situation bereinigt, städtebaulichen Spannungen entgegengewirkt und die künftige Entwicklung im Gebiet gesteuert werden.

Städtebauliche Bestandsituation:

Das Plangebiet, der Baublock Bahnhofplatz, Klose-, Schnetzler-, Bahnhofstraße, befindet sich in der Südweststadt im Norden des Bahnhofplatzes. Der Bahnhofplatz wurde Anfang des 20. Jahrhunderts durch den Architekten Wilhelm Vittal gestaltet. Die meisten der angrenzenden Gebäude sind Kulturdenkmale. Ein charakteristisches Merkmal sind die den Gebäuden vorgestellten eingeschossigen Arkaden, die den Platz im Norden, Westen und Osten umgeben. Die Nutzungen direkt am Bahnhofplatz sind, abgesehen vom Hauptbahnhof, überwiegend Gewerbe in Form von kleinen Läden, Gastronomie, Büro und Hotel.

Daran schließen im Osten und im Westen Wohngebiete mit offener und geschlossener Blockrandbebauung an. Auch das Plangebiet ist in der Klose-, Schnetzler- und Bahnhofstraße durch Wohnbebauung in geschlossener Bauweise geprägt, teilweise mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss.

Das Gebäude Bahnhofplatz 8 ist ein Kulturdenkmal, die Erweiterung Bahnhofplatz 10 nimmt das Profil auf, jedoch ohne die vorgestellten Arkaden. Das Gebäude Bahnhofplatz 12 hat teilweise eine größere Wandhöhe und Gebäudetiefe als die übrigen Gebäude im Block. Der Hauptbaukörper wurde über den Arkaden erweitert, die Bauflucht am Bahnhofplatz liegt im Gegensatz zu den Gebäuden Bahnhofplatz 8 und 10 etwas weiter südlich.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Planungsziele:

Der neue Bebauungsplan soll in erster Linie den baulichen Bestand sichern. Die Gebäudekubaturen werden übernommen. Der grüne Innenbereich der Wohnbebauung wird erhalten. Bei der

Bebauung am Bahnhofplatz können rückwärtige Anbauten mit bis zu zwei Geschossen zugelassen werden. Hier sind Tiefgaragen möglich, die begrünt werden müssen. Der neue Bebauungsplan soll zwischen den bestehenden Nutzungen vermitteln und weitere Nutzungen zulassen, soweit sie sich einfügen. Das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen soll verträglich gestaltet werden. Eine Ausweisung als Kerngebiet für den Bereich des Blockes, der am Bahnhofplatz liegt, wird hier nicht mehr als angemessen gesehen, da der Bebauungsplan Nr. 614 "Nutzungsart" in den angrenzenden Blöcken derzeit Allgemeines und Reines Wohngebiet festsetzt. Denkbar ist eine Festsetzung als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet. Für den Bereich der Wohnbebauung wird Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen.

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.

Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente

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 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB),
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB).

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 27. August 1992 und den Auslegungsbeschluss vom 8. September 1993 aufzuheben.
2. Der Gemeinderat beschließt weiter, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan "Bahnhofplatz, Klose-, Schnetzler-, Bahnhofstraße", in Karlsruhe –Südweststadt 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 vom 1. Juli 2019.

3. Daneben beschließt der Gemeinderat, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung aufgrund des zu erwartenden Interesses in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.