



Niederschrift

6. Plenarsitzung des Gemeinderates
21. Januar 2020, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

6.

Punkt 6 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kriegsstraße 23-25“, Karlsruhe-Südweststadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Vorlage: 2019/1279

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt (zur Fassung 10. April 2019 sowie zur Fassung vom 31. Juli 2019) vorgetragenen Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 31. Juli 2019 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss keine Berücksichtigung gefunden haben.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Kriegsstraße 23 - 25“, Karlsruhe-Südweststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) jeweils

einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kriegsstraße 23-25“, Karlsruhe-Südweststadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 18. Juni 2018 in der Fassung vom 31. Juli 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Abstimmungsergebnis:

Bei 43 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 3 Enthaltungen mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 6 zur Behandlung auf.

Frau Prof. Dr. Karmann-Woessner (Stadtplanungsamt; powerpointunterstützt): Es ist auch für uns ein ganz wesentlicher Bebauungsplan, weil er die Bebauung an der Kriegsstraße und Badenwerkstraße ermöglicht, mit einem großen Hotelneubau mit 600 Betten, das sind 320 Zimmer in diesem Fall, und einem Wohn- und Geschäftshaus auf der Ecke zur Badenwerkstraße. Das war die Planung, die jetzt aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist. Es handelt sich insgesamt um ein 3.000 m² großes Grundstück, was natürlich jetzt an dieser Stelle und auch in Anlehnung an die Nachbarbebauung sehr dicht bebaut werden kann, mit dem großen Vorteil, dass es hier an dieser Stelle tatsächlich gelungen ist, diese Nutzungsmischung weiter in der Bauleitplanung festzuschreiben. Da war immer wieder in der Diskussion, dass der Anteil des Wohnens entfallen soll. Es ist aber im Laufe des Prozesses tatsächlich gelungen, das auch weiter festzuschreiben. Wir haben 25 Wohneinheiten und davon sind fünf Wohneinheiten im sozial geförderten Wohnungsbau im KAI-Programm realisiert. Wir haben ganz oben eine sogenannte Skybar. Und auch im Erdgeschoss Gastronomie, sodass gerade dieser Übergang auch noch durch attraktive Nutzungen im öffentlichen Raum gestaltet werden kann. Auch hier sind die Maßnahmen festgeschrieben worden, die Dachflächen zu begrünen, sodass hier auch der Klimaanforderung mehr Rechnung getragen werden konnte als das bei der bestehenden Bebauung zuvor möglich war oder auch vorlag. Der Primärenergiebedarf entspricht dem KfW-Effizienz-Haus 55 an dieser Stelle, sodass auch hier Anstrengungen unternommen wurden, in der innerstädtischen Lage einen wesentlichen Beitrag zu leisten. Die Nachbarn sind schon an ein Konzept angebunden, was einen autofreien Block-Innenbereich ausweist, sodass die Tiefgarage hier die Stellplatzfrage löst. Auch für diesen Bereich des Hotels und auch für einen Großteil des Wohn- und Geschäftshauses trifft dies zu. 24 Plätze werden im rückwärtigen Bereich nachgewiesen. Das war zum Teil auch vorher schon so, und die werden eben aus lärmschutzrechtlichen

Gründen wieder überdacht und begrünt, sodass hier die Aufsichten positiv in Erscheinung treten. Die Lärmschutzproblematik war insgesamt eine große Herausforderung. Wir haben uns in diesem Verfahren immer wieder schrittweise dieser Lösung angenähert, was durchaus große Verhandlungen mit dem Investor im Verfahren bedurfte. Ich glaube, für die Darstellung ist es hier an dieser Stelle ausreichend. Die Fahrradständer sind berücksichtigt, einmal im rückwärtigen Bereich, parallel zu den Stellplätzen und einmal auch im vorderen Bereich vor dem Gebäude selbst.

Der Vorsitzende: Ich möchte zwei Punkte noch mal unterstreichen. Ich möchte Ihnen auch dazu gratulieren, dass es gelungen ist, das Thema Wohnen weiter hochzuhalten. Also hier gab es schwerwiegende Aussagen dazu, dass sich die Wohnungen dort überhaupt nicht an den Markt bringen lassen, dass das alles völlig unwirtschaftlich wird. Das hat sich jetzt dann letztlich doch durchgesetzt. Und auch, dass wir das Thema „möglichst hohe Schallschutzanforderungen“ durchsetzen konnten, ohne dass uns dann am Ende der Investor flüchtig gegangen ist, das ist glaube ich auch noch mal ganz wichtig. Und dass es sich um eine, vor allem wenn Sie sich den Zustand vorher anschauen, erhebliche Verbesserungen und Attraktivierung der auch zukünftig anders gestalteten Kriegsstraße führt, das ist glaube ich aus den Darstellungen ersichtlich gewesen. Ich möchte auch noch mal unterstreichen, dass es sich hier wiederum als sehr positiv erwiesen hat, einen entsprechenden Wettbewerb zu initiieren, der zwar an den Grundparametern des Gebäudes nicht viel ändern konnte, weil die sind natürlich ein Stück weit schon vorgegeben, durch die Lage und auch die Umgebung, aber sehr wohl natürlich an vielen Details qualifizierte Verbesserungen gebracht hat.

Damit könnten wir, wenn Sie einverstanden sind, zum Satzungsbeschluss kommen. – Das ist ein breites Votum. Vielen Dank. Das belohnt auch nochmals die vorbereitenden Arbeiten, die nicht so ganz einfach hier an dieser Stelle in der Mitte der Stadt waren und beflügelt uns in dieser Weise, auch an anderen Stellen die Dinge weiter zu entwickeln.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
30. Januar 2020