

## „Städtebauliches Entwicklungskonzept Ettlinger Tor“ (SEKET): Ergebnisse und Rahmenbedingungen für weitere Entwicklungen

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	14. Oktober 2020	4		X	Vorberaten
Planungsausschuss	1. Dezember 2020	5		X	Vorberaten
Planungsausschuss	4. Februar 2021	2		X	vorberaten
Gemeinderat	23. Februar 2021	7	X		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Siehe Seite 8

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	25 000.-		

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG	

## Ergänzende Erläuterungen

### Zusammenfassung

Mit dieser Vorlage sollen sowohl die Ergebnisse des „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ettliger Tor“ (SEKET) formal bestätigt und Grundlage weiterer Planungen werden, als auch für das heutige Areal des Landratsamts verbindliche Vorgaben getroffen werden.

Zu 1. Bestätigung der Ergebnisse SEKET:

Das im ersten Halbjahr 2020 zusammen mit dem Landratsamt und im Diskurs mit verschiedenen Akteuren, Fachleuten, Fachbüros und der Bürgerschaft durchgeführte Werkstattverfahren SEKET führte zu folgenden Ergebnissen (Conclusio):

a) Für den Fall der Beibehaltung des heutigen Hochhauses des Landratsamtes (ehemaliges Badenwerk-Hochhaus) aufgrund denkmalschutzrechtlicher Vorgaben ist allenfalls eine bauliche Ergänzung im Kreuzungsbereich entsprechend dem Konzept des Büros COBE in Form eines besonderen Baukörpers denkbar. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass sich sowohl für den Landkreis als auch für die Stadt keine sinnvoll nutzbaren Flächenoptionen ergeben und die Gefahr einer Bauruine in zentraler Lage bestünde.

b) Für den Fall einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des denkmalgeschützten ehemaligen Badenwerk-Hochhauses (Sachgesamtheit aus Hochhaus, Langbau, Zwischenbau, Casino und zugehöriger Tiefgarage) ergeben sich drei Entwicklungsoptionen, die zusammen ein besonderes Gesamtbild der städtebaulichen Entwicklung in Würdigung von Weinbrenners „Via triumphalis“ und dem Blick vom Schlossturm Richtung Süden zeichnen. Die folgenden Ergebnisse sollen die Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung bilden:

- 1) Der Kreuzungspunkt der Via triumphalis/Ettliger Straße mit dem zukünftigen Stadtboulevard der Kriegsstraße soll eine räumliche Fassung erhalten. Dazu soll die räumliche und bauliche Ausgestaltung auf der Grundlage der Beiträge der Büros Max Dudler („Torhäuser“) und MVRDV („dreidimensionales Tor mit Dachgarten“) weiterentwickelt und konkretisiert werden (siehe Beschlusspunkt 3.).
- 2) Die Volumenentwicklungen der Areale des Landratsamtes und des ehem. Postgiroamts orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen umgebenden Karlsruher Blockrandstruktur, wobei sich die Höhenentwicklung auf beiden Arealen in einem Dialog zueinander vom Blickpunkt Schloss-Lauterberg seitlich außerhalb der beiden Weinbrenner-Türme (Stadtkirche und Rathaus) in einem angemessenen, möglichst gleichen Abstand und in einem gestalterischen Bezug zueinander aufspannen. Diese Korrelation beider Höhenentwicklungen aufbauend auf dem Karlsruher Höhenentwicklungskonzept ermöglichen der Stadt Karlsruhe, die Ideen und Turmsetzungen des genialen früheren Stadtbaumeisters Weinbrenner auf der einmaligen geometrischen Schlosstrahlensystematik des Stadtgrundrisses in der zukünftigen Hochhausskyline fortzuschreiben. Um diese einmalige Chance für Karlsruhe zu erreichen, müssen für beide Areale klare Vorgaben der Höhenentwicklung gefasst werden.
- 3) Die Grünraumvernetzung zwischen Stadtgarten und Nymphengarten soll durch eine angemessene doppelreihige Baumallee als „Fuge“ entlang der Badenwerkstraße ausgeprägt werden.
- 4) Die Wegebeziehungen zwischen Marktplatz über Rondellplatz, Ettliger Tor mit Hermann-Levi-Platz (Theaterplatz) und Vorbereich Landratsamt und Festplatz sollen gestärkt und in weiteren Planungen stärker zusammengebunden werden.

- 5) Die heute stadträumlich überdimensional breite Ettlinger Straße soll im Bereich des Ettlinger Tors eine engere räumliche Fassung erhalten.

Diese Ergebnisse werden seitens des Gemeinderates der Stadt Karlsruhe bestätigt und bilden die Grundlage der weiteren Entwicklungen.

#### Zu 2.1 Vorgaben für die weitere Entwicklung des Areals Landratsamt

Hinweis: Diese Vorgaben stehen generell unter dem Vorbehalt einer entsprechenden Entscheidung der Denkmalschutzbehörde über den vorliegenden Abbruchantrag.

Grundsätzliches: Für die Entwicklung des Areals Landratsamt bestehen einerseits Vorgaben aus dem Karlsruher Höhenentwicklungskonzept andererseits die darauf aufbauenden Ergebnisse des SEKET-Verfahrens (siehe Beschlusspunkt 1). Das Höhenentwicklungskonzept formuliert unter anderem folgende Erwartungen:

„Ein Kriterium zur Einordnung der Höhenentwicklung im städtebaulichen Kontext ist die Überprüfung der Setzung anhand wichtiger Sichtachsen entlang bedeutender Straßenzüge der Innenstadt. Explizit zu nennen ist neben allen Schlosstrahlen die Via triumphalis als zentrale Sichtachse auf das Schloss und vom Schloss in Richtung Lauterberg (vgl. Abschnitt „Schlosstrahlen“ und „Via triumphalis“). Außerdem zählen zu den wichtigen Sichtachsen die historischen Straßenräume der Innenstadt, unter anderem die Kriegs- und Kaiserstraße.

Hochpunkte stellen immer eine visuelle Veränderung des Stadtbildes dar. Die Veränderungen visueller Verbindungen und Bezüge müssen bei Höhenentwicklung daher mit viel Sensibilität überprüft werden. Hohe Gebäude müssen auf den Bestand reagieren und mit Bezug auf den städtebaulichen Kontext präzise gesetzt werden. Insbesondere bei der Sicht auf historische Gebäude und Denkmäler muss die Höhenentwicklung mit Zurückhaltung gegenüber dem Bestand erfolgen.

Die Beachtung von Sichtachsen bedeutet nicht automatisch den Ausschluss von Höhenentwicklung, sondern vielmehr die sorgfältige Prüfung der visuellen Veränderung. Eine Reaktion auf den Bestand kann beispielsweise auch durch ein Zurückspringen eines Turms oder der Ausbildung eines Sockelgeschosses erfolgen.

Zur Beurteilung der städtebaulichen Einordnung sind an unterschiedlichen Standorten entlang der Straßenräume Perspektiven auf Augenhöhe zu prüfen. (Höhenentwicklungskonzept, Seite 68)“.

Die Ergebnisse des SEKET-Verfahrens formulieren unter anderem folgende Rahmenbedingungen (siehe Beschlusspunkt 1):

Die Volumenentwicklungen der Areale des Landratsamtes und des ehem. Postgiroamts orientieren sich grundsätzlich an der vorhandenen umgebenden Karlsruher Blockrandstruktur, wobei sich die Höhenentwicklung auf beiden Arealen in einem Dialog zueinander vom Blickpunkt Schloss-Lauterberg seitlich außerhalb der beiden Weinbrenner-Türme (Stadtkirche und Rathaus) in einem angemessenen, möglichst gleichen Abstand und in einem gestalterischen Bezug zueinander aufspannen. Diese Korrelation beider Höhenentwicklungen aufbauend auf dem Karlsruher Höhenentwicklungskonzept ermöglichen der Stadt Karlsruhe, die Ideen und Turmsetzungen des genialen früheren Stadtbaumeisters Weinbrenner auf der einmaligen geometrischen Schlosstrahlensystematik des Stadtgrundrisses in der zukünftigen Hochhauskyline fortzuschreiben. Um diese einmalige Chance für Karlsruhe zu erreichen, müssen für beide Areale klare Vorgaben der Höhenentwicklung vorgegeben werden.

Folgende Vorgaben bilden abgeleitet daraus die Grundlage der weiteren baulichen Entwicklung des Areals und werden seitens der Stadt für das anstehende Wettbewerbsverfahren des Landkreises und in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag als verbindliche Planungsziele für den Landkreis

vorgegeben. Die dauerhafte Sicherung dieser Planungsziele erfolgt durch geeignete Festsetzungen in einem späteren Bebauungsplan.

### 2.1.1 Grundsätzlicher städtebaulicher Rahmen

Grundlage der weiteren Verfahrensschritte (Wettbewerb, städtebaulicher Vertrag, Bebauungsplanverfahren, ggfs. Bodenordnung) bilden das Karlsruher Höhenentwicklungskonzept sowie die Ergebnisse des SEKET-Verfahrens.

#### 2.1.2.1 Maximales bauliches Volumen/Geschosse

Im umgrenzten Areal des Landratsamtes (siehe Grafik Anlage 01) ist eine vollflächige Über- und Unterbauung möglich. Als Richthöhen entlang der jeweiligen Baufluchten gelten: Im Westen, Norden und Osten: eine Richthöhe von 24 Metern, wobei auf die unterschiedlichen Maßstäbe der Umgebungsbebauung eingegangen werden soll. Eine geringfügige entwurfsbedingte Abweichung dieser Richthöhe ist möglich, sofern sie die Stadt Karlsruhe städtebaulich überzeugt. Siehe auch Höheneinträge der Nachbarbebauung im Plan.

Beiertheimer Allee: Im Süden gilt eine Richthöhe von 18,5 Metern.

#### 2.1.2.2 Berücksichtigung möglicher Torfassungsoptionen

Die Ausbildung der Volumina des östlichen Bereiches sollen berücksichtigen, dass mehrere Optionen einer räumlichen Torfassung (Max Dudler, MVRDV und Alternativen) zur Kreuzung hin in einer späteren Entwicklungszeit realisiert werden. Für die absehbare Vakanz soll das Volumen des Landratsamtes von Osten her gesehen auch ohne Torfassung stimmig auftreten.

#### 2.1.3.1 Höhenentwicklungen (Lagen, Stellungen und Höhe)

Über das „Grundvolumen“ nach Ziffer 1 b) 2) hinaus ist ein Hochpunkt (T1) zwingend, ein weiterer optional (T2). Die Stellung soll zwingend jeweils die schlanke Seite zum Schloss orientieren (wie es auch das heutige Hochhaus sinnhaft zeigt). Der Hochpunkt T1 ist unbedingt vorzusehen. Die Höhe von 70 Metern ist mindestens anzustreben. Eine Höhe bis zu 90 Metern ist denkbar, wenn die skulpturale Wirkung überzeugend ist. Die östliche Seite soll sich möglichst nah an der Linie „Blickachse AA“ (siehe Grafik der Anlage 01) ausrichten, so dass in der Betrachtung vom Schlossturm aus eine Lichtfuge zwischen dem Weinbrennerturm des Rathauses und der Seitenlinie (auch der süd-östlichen Gebäudeecke) des neuen Turmes entsteht.

Hochpunkt T2 wird als Option betrachtet. Die Höhe soll sich im Vergleich zum Hochpunkt T1 unterordnen. Hier sollte die Höhe maximal 50 Meter betragen.

Bei der Konzeption der möglichen Hochpunkte soll auf die bauplastische Ausbildung (schlanke Erscheinung) auch von dieser Perspektive geachtet werden. Darüber hinaus sind die Perspektiven aus den öffentlichen Räumen, insbesondere auch von der Kriegsstraße aus, zu beachten. Ebenso ist die Verschattung der westlichen Wohnbebauung an der Badenwerkstraße zu berücksichtigen.

Aufgrund heutiger technischer und rechtlicher Vorgaben höherer Geschossabstände erzielt eine Höhe von 90 Metern etwa die gleiche Bruttogeschossfläche und Geschossigkeit wie die Höhe des Bestands von 72 Metern. Die Stadt begrüßt eine Höhe bis zu 90 Metern, da heutige Hochhausgrundrisse in der Regel tiefer und breiter werden, und somit eine weiterhin schlanke Gesamtwirkung erzielt werden kann.

Im Karlsruher Höhenentwicklungskonzept heißt es dazu:

„Die vierte Höhenkategorie des Höhenentwicklungskonzeptes Karlsruhe beginnt ab einer Höhe von 60 Metern. Ein Gebäude dieser Höhe kann als Landmarke betrachtet werden. Hochhäuser dieser Höhe müssen sehr hohe qualitative Anforderungen erfüllen und besondere Mehrwerte für die Stadtentwicklung generieren, um die für Karlsruhe außergewöhnliche Höhe zu rechtfertigen. Der Karlsruher Maßstab der Höhenentwicklung mit heutigem Höchstmaß von 77 Metern (Höchstes Hochhaus, LVA Baden – Industriebauten bis 230 Meter) ist zu berücksichtigen.“

Unter Berücksichtigung der besonderen baukulturellen Vorgaben ist aus Sicht der Verwaltung die Höhe von 90 Metern ausnahmsweise möglich, wenn die Besonderheit einer Würdigung der „Weinbrenner’schen Sichtachse“ Grundlage der Konzeption ist. Gebäude dieser Kategorie sind als Ausnahmen im Stadtbild mit großer Sorgfalt und Achtsamkeit in die Stadtsilhouette zu integrieren. Im Höhenentwicklungsplan sind die maßgeblichen programmatischen und räumlich-gestalterischen Kriterien beschrieben (vgl. Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe S. 42)

#### 2.1.3.2 Fassaden- und Volumengestaltung

Die Fassadengestaltung soll einen hochwertigen, in Material und Gestaltung qualitativen Beitrag entsprechend der baukulturellen Bedeutung der zentralen Innenstadtlage darstellen und die vielfältige und unterschiedliche Nutzungsstruktur ablesbar machen.

#### 2.1.3.3 Nutzungsmischung

Wesentliches Anliegen der Bürgerschaft im Werkstattverfahren und wesentlicher Teil des Höhenentwicklungskonzeptes stellt die Nutzungsmischung des Gesamtareals dar. Zusätzlich zu belebenden Nutzungen der Erdgeschosszonen sollen zu den beabsichtigten Verwaltungsnutzungen eine Kita und Wohnungen integriert werden.

Das Karlsruher Höhenentwicklungskonzept erwartet bei zukünftigen Höhenentwicklungen Aussagen zur Nutzungsmischung, insbesondere bei Fassaden, die den öffentlichen Raum in den Abendstunden mit einem belebten Fassadenlichtspiel bereichern sollen. Daher wird für den Hochpunkt T1 eine gewisse Nutzungsmischung erwartet, die nutzungsspezifisch Sinn macht, beispielsweise bei einem Büroturm eine abends genutzte und damit „beleuchtete Krone“ mit öffentlicher Nutzung, einem Restaurant oder ähnlichem.

Die Stadt strebt grundsätzlich nutzungsgemischte Quartiere an. Hier können die Hauptnutzungen auf dem Grundstück die Verwaltungs- und sonstigen Flächen des zukünftigen Landratsamtes sein. Ergänzende Wohnnutzungen und eine Kita sollen im Quartier vorgesehen werden.

#### 2.1.3.4 Erdgeschossnutzungen

Die Erdgeschossnutzungen entlang des zukünftigen Stadtboulevards der Kriegsstraße sollen tagsüber auch in den Abendstunden für Belebung der Gehwegbereiche sorgen, dies gilt auch und insbesondere für die Ecke Badenwerkstraße / Kriegsstraße, dies ist der der Stadt besonders wichtig. Daher sollen hier Nutzungen vorgesehen werden, die eine Wechselwirkung zum öffentlichen Raum herstellen (Gastronomie, Forumsbereiche, Entree, Aufenthaltsflächen) (siehe auch B.3.5.). Nebennutzungen entlang der Kriegsstraße sind nicht zulässig.

Mindestens eine Fläche im westlichen Bereich (Ecke Badenwerkstraße / Kriegsstraße) soll mit einem kleinen Ladengeschäft des Einzelhandels oder einer extern betreibbaren gastronomischen Nutzung vorgesehen werden (s.o.).

#### 2.1.3.5 Dachflächen

Alle Dachflächen sind entweder zur Nutzung, mit einer mikroklimaaktiven Vegetationsstruktur oder für Solarisierung in Kombination mit einer extensiven Begrünung vorzusehen. Antennen oder technische Aufbauten sind nicht gestattet.

#### 2.1.3.6 Mobilität

Für die Definition der verkehrlichen Rahmenbedingungen gibt es eine Reihe von Einzelthemen zu beachten. Neben dem Verkehrsentwicklungsplan und der Kombilösung, die ausgehend von einem umfassenden System Auswirkungen auf das Areal haben, muss die Situation auch kleinräumig betrachtet werden. Die Standortvorteile des Gebietes aufgrund der zentralen Lage mit den optimalen Voraussetzungen für den ÖPNV, den Radverkehr und Fußverkehr gilt es bestmöglich zu nutzen.

Für die Nutzungen sind grundsätzlich die notwendigen Stellplätze nach LBO auf dem Grundstück vorzusehen. Die Hauptzufahrt zum Areal für den Kfz-Verkehr ist wie im Bestand über die Zufahrt an der Herrmann-Billing-Straße vorzusehen, da bei Anbindung über die Kriegsstraße bzw. Ettlinger Straße unerwünschte Wendevorgänge an Kreuzungspunkten erforderlich würden.

#### 2.1.3.7 Energetische Vorgaben

Alle Neubauvolumina sind hinsichtlich ihrer energetischen Bilanz über dem Standard aktuell geltenden Richtlinien zu planen. Es gilt der Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2020 zur Umsetzung der Klimaneutralität in der Bauleitplanung.

#### 2.1.3.8 Vegetation und Grünraum

Die angrenzenden Grünstrukturen (Baumallee entlang der Badenwerkstraße und Baumbestand am Platz zum Ettlinger Tor) sind sinnhaft in die Planung und das Plangebiet zu integrieren.

#### 2.1.4 Beitrag zur Baukultur (Verfahrensvorgaben)

Im Wettbewerbsverfahren soll eine Darstellung die Blickachse samt Montage der geplanten Bauvolumina mit ihrem baukulturellen Beitrag eine der Bewertungsgrundlagen sein.

#### Zu 2.2 Gemeinsame Grundstücksentwicklung

Nachdem das Ergebnis des Städtebaulichen Werkstattverfahrens die Freihaltung und Stärkung von Grün- und Platzbereichen (die vorrangig auf heute städtischen Flächen liegen) einerseits und andererseits eine konzentrierte Nachverdichtung auf dem heutigen Bestand (des heutigen Landratsamtes) vorsieht, geht die Stadt davon aus, dass eine gemeinsame Grundstücksentwicklung und Grundstücksneuordnung notwendig und zwischen Landkreis und Stadt vereinbart wird, um das zusätzliche Bauvolumen städtebaulich verträglich zu gestalten mit einem entsprechenden freizuhaltenen Grünraum. Die zukünftig für den Landkreis und die Stadt sich ergebenden bebaubaren Flächen sollen sich durch das anstehende Planungsverfahren des Landkreises ergeben (Bauabschnitt 1 Landkreis, eventueller Bauabschnitt 2 Landkreis, Bauabschnitt 3 Stadt Karlsruhe).

#### 2.3 Option für städtische Nutzungen

Nachdem voraussichtlich das zu überplanende Gesamtvolumen des Areals die vom Landkreis zu eigener Nutzung und zur Fremdnutzung vorgesehenen Flächenbedarfe übersteigt, ergeben sich gegebenenfalls Optionen für einen städtischen Bauabschnitt auf dem heutigen Grundstück des Landkreises.

Die Stadt Karlsruhe möchte sich strategisch aus ihren vielfachen Anmietungen mit ihren laufenden Kostengrößen trennen und strebt eine Konzentration von Verwaltungsflächen im Eigentum an. Dadurch ergeben sich große Synergieeffekte mit den Planungen des Landkreises.

Für die Option eigener städtischer Flächen, beispielsweise in Form des südlichen Hochpunktes, bittet die Stadt um Aufnahme folgender Rahmenbedingungen ins Verfahren in Form eines „Ideeanteils“:

2.3.1 Der Bedarf an Verwaltungs-/Büroflächen für die Stadtverwaltung entspricht rund 25.000 qm BGF.

2.3.2 Die entsprechenden Tiefgaragenstellplätze sind in Teileigentum denkbar, das Volumen für die Stadtverwaltung sollte idealerweise auf zukünftig „eigener Parzelle“ heraus trennbar sein.

2.3.3 Die gemeinsame Nutzung von Mensa, Multifunktionsaal, Besprechungs- und Tagungsräumen und der Betriebskindertagesstätte werden seitens der Stadt angestrebt.

### Zu 3. Weiterentwicklung und Konkretisierung der Torfassung

Im Ergebnis des städtebaulichen Werkstattverfahrens ergeben sich unterschiedliche Optionen der räumlichen Fassung der Torsituation. Es wird vorgeschlagen, diese Optionen im Dialog mit örtlichen Akteuren, Fachexperten und der Bürgerschaft weiter zu einem finalen Ergebnis zu konkretisieren und auf seine Machbarkeit hin zu untersuchen. Hierzu soll die Verwaltung ein geeignetes Vorgehen entwickeln.

### Zu 4. Weiterentwicklung des Areals ehem. Postgiroamt

Im vom Gemeinderat einstimmig beschlossenen Karlsruher Höhenentwicklungskonzept wird eine potenzielle Höhenentwicklung entlang der nördlichen Kriegsstraße und damit auf dem Areal des ehem. Postgiroamts ausdrücklich eröffnet. Dort heißt es unter anderem:

„Entlang der wichtigen Innenstadtachsen besteht, zum Beispiel durch die Umgestaltung der Kriegsstraße, das Potential zur Verdichtung durch Entwicklung in die Höhe. Das Identitätsgebiet der Fächerstadt ist um eine Bautiefe von der Kriegsstraße zurückversetzt, um eine angemessene Höhenentwicklung auf der nördlichen Seite zu ermöglichen. Besondere Bedeutung hat dabei die Kreuzung Kriegsstraße/Ettlinger Straße rund um den Ettlinger-Tor-Platz, an dem sich das Landratsamt, eines der höchsten Gebäude Karlsruhes, befindet.“

Prüfkriterien der Einordnung in die Stadtsilhouette stellen an den zentralen Lagen der Innenstadtachsen insbesondere die Sichtachsen (Schlossstrahlen) und das Sichtfenster vom Schloss und vom Schlossturm dar. (Höhenentwicklungskonzept, Seite 75)“.

„Identitätsgebiete sind Zonen höchster Empfindlichkeit gegenüber künftiger Bauhöhenentwicklung. In diesen Gebieten besteht eine geringe Eignung für Höhenentwicklung außerhalb der Regelbauweise. Die Identitätsgebiete schließen das historische Erbe der Fächerstadt, des historischen Ortskerns von Durlach und der historischen Ortskerne im gesamten Siedlungsgebiet Karlsruhes ein. Sie sind scharf räumlich abgegrenzt. Die Schonung des historischen Bestands und des Ortsbilds hat höchste Priorität. An der Kriegsstraße rückt das Identitätsgebiet um eine Bautiefe zurück, um das Potential der Entwicklung im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Kriegsstraße und dem Eintritt in die Fächerstadt (insbesondere Kreuzung Ettlinger Straße) sicherzustellen. (Höhenentwicklungskonzept, Seite 56)“.

Der vom Büro Max Dudler entworfene überzeugende neue Blick vom Schlossturm nach Süden mit den beiden parallel zu Weinbrenners Türmen stehenden Hochpunkten soll in seinen Grundzügen Einzug in die weitere Entwicklung des Areals ehem. Postgiroamt finden. Dabei soll ein neuer Hochpunkt sich auf den neuen Hochpunkt des Areals Landratsamt beziehen und mit diesem einen gleichwirkenden

Rahmen als Fortentwicklung des „Weinbrenner-Blicks“ ausbilden. Die weiteren Volumina auf dem Areal sollen sich primär auf die schon beschlossene und rahmenbildende Blockstruktur referenzieren. Die maximale Höhe des Hochpunktes beträgt 70 Meter. Aufgrund der besonderen Lage innerhalb des Identitätsgebietes, erfordert diese Höhensetzung eine besonders angemessene architektonische und städtebauliche Qualität. Diese sollen in einem städtebaulichen Vertrag als Planungsziele für den Grundstückseigentümer vorgegeben und in einem späteren Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Eigentümer ein geeignetes Verfahren zu entwerfen, wie die besondere sensible baukulturelle und städtebauliche Fragestellung überzeugend entwickelt und beraten werden kann.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss –

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Ergebnisse (gemäß Ziffer 1 der ergänzenden Erläuterungen) des „Städtebaulichen Werkstattverfahrens Ettlinger Tor“ (SEKET) werden bestätigt und bilden die Grundlage der Entwicklung des städtebaulichen Gesamtareals.
2. Alle weiteren Beschlusspunkte stehen unter dem Vorbehalt, dass die abschließende denkmalschutzrechtliche Einschätzung und Empfehlung der Petition eine Neubauentwicklung auf dem Areal des Landratsamts ermöglicht und die beantragte denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abbruch erteilt werden kann.
  - 2.1 Für das Areal des Landratsamtes werden die unter Punkt 2.1 ff aufgeführten Kriterien als Planungsziele der Stadt Karlsruhe festgelegt und dem Landkreis für die weitere Planung zwingend vorgeben (entspr. Änderung im Beschlussantrag auf S. 10).
  - 2.2 Für das Wettbewerbsverfahren des Landkreises werden die nach Punkt 2.3 ff aufgeführten Punkte als Option erbeten (Integration/Vorgaben eigener Flächen).
  - 2.3 Die Verwaltung wird ermächtigt, die städtischen Flächen längs der östlichen Grenze des Landesgrundstücks sowie die öffentliche Fläche an der Beierteimer Allee in die Entwicklung des Projekts einzubeziehen.
3. Für das Areal der Kreuzung Ettlinger Tor soll die Frage der räumlichen Fassung weiter konkretisiert, verifiziert und mit der Bürgerschaft in geeigneter Art und Weise diskutiert werden. Dazu wird die Verwaltung beauftragt, ein geeignetes Vorgehen zu entwickeln.
4. Für das Areal des ehem. Postgiroamts soll in Konkretisierung bisheriger Beschlüsse die Höhenentwicklung analog zum Areal des Landratsamtes entsprechend der Blickbeziehung Schloss – Via triumphalis weiterentwickelt werden und die Verwaltung entsprechende qualitative Sicherungssysteme implementieren, die eine baukulturell herausragende Qualität der Höhenentwicklung sicherstellt, analog zum Karlsruher Höhenentwicklungskonzept.
5. Die Verwaltung rechnet mit Verfahrenskosten für Ziffer 3 von zunächst ca. 25 000 Euro. Verfahrenskosten zu Ziffer 2 + 4 ergeben sich jeweils getrennt und sind sodann im Rahmen des jeweiligen Verfahrens abzubilden.