

Vorlage Nr.: **2022/0474**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bereich des Michelin-Areals

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.07.2022	7	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/> geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Zusammenfassung

Der Investor, die Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA, beantragt eine Nutzungsartänderung für das Michelin-Areal Michelinstraße 4, 76185 Karlsruhe. Leerstehende (Büro-)Flächen sollen künftig an die Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. untervermietet werden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Hierfür soll ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag auf Kosten von Michelin erstellt werden.

Herleitung

Bau- und Planungsrecht

Der geltende einfache Bebauungsplan 051, „Daxlander Straße, Oberfeldstraße, Wattstraße, Vogesenstraße“ (Baufluchtenplan) aus dem Jahr 1922 regelt die Bau- und Straßenfluchten.

Der geltende einfache Bebauungsplan Nr. 614 (Nutzungsartfestsetzung) aus dem Jahr 1985 weist das Gebiet, auf dem sich das Michelin-Areal befindet, als Industriegebiet (GI) aus. Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allerdings explizit ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können aufgrund dieser Regelung nicht zugelassen werden. Die vom Investor geplante Nutzung widerspricht der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplans. Insofern ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um das notwendige Baurecht zu realisieren.

Projektbeschreibung

Die Fa. Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA möchte freistehende Flächen auf ihrem Michelin-Werksgelände in Karlsruhe untervermieten. Die Gesamtfläche der leerstehenden Räumlichkeiten (insb. Büroflächen) beläuft sich auf ca. 8.000 m². Ein Großteil der Fläche (ca. 3.200 m²) soll von der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. genutzt werden. Diese möchte eine neue Dienststelle des Regionalverbands Baden am Standort Karlsruhe einrichten. Hierfür sind folgende Nutzungen für die Gebäude 215 und 207 des Michelin-Areals vorgesehen:

Gebäude 215

Einrichtung eines Notfallzentrums

EG + UG: Rettungswache mit 4 Boxen für Fahrzeuge, Ruheräume, Sanitär- und Aufenthaltsräume, Abstellfläche für den Katastrophenschutz, Lager

1.OG: Räume für Fortbildung

2. OG: Büroflächen

Gebäude 207

Unterbringung der Johanniter-Akademie Baden-Württemberg und des Bildungszentrums

EG + 1. OG + Teilfläche 2. OG: Unterkünfte für Notfallsanitäter-Schüler und Fortbildungsteilnehmer (32 Zimmer mit insgesamt 60 Betten für Übernachtungen), Aufenthaltsräume, Bibliothek

Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten im Industriegebiet sind laut dem Bauordnungsamt mit Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich genehmigungsfähig, da diese nicht den Hauptzweck darstellen, sondern dem Zweck der Anlage dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Rettungsdienstzentrale stehen. Sie werden lediglich von den betriebszugehörigen Auszubildenden zum Notfallsanitäter während der Dauer der Theorieblöcke genutzt.

Das Notfallzentrum soll nach Wunsch von Michelin noch in diesem Jahr in Betrieb genommen werden.

Für die restliche freie Fläche von ca. 4.800 m² sind bereits weitere Interessenten vorhanden (Polizeiposten, Pädagogische Hochschule). Konkrete Planungen liegen hier allerdings noch nicht vor.

Das notwendige Baurecht soll über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Die Kosten hierfür sind seitens des Investors zu tragen. Es soll ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag ausgefertigt werden.

Weiteres Vorgehen

Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auf eine „formale“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet werden, da hier von keinem großen Interesse von Seiten der Bürgerschaft auszugehen ist. Stattdessen wird die Bürgerschaft gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Verfahrens informiert und darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen im Stadtplanungsamt und über das Internet einsehbar sind. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Während der Offenlage nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bürgerschaft erneut die Möglichkeit geboten werden, sich zur Planung zu äußern.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren sollen ein städtebaulicher Vertrag und ein Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zwischen der Stadt Karlsruhe und der Michelin Reifenwerke AG & Co. KGaA geschlossen werden, die weitere Details regeln.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt:

1. Auf Grundlage der vorliegenden geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.