

Vorlage Nr.: **2022/0332**  
 Verantwortlich: **Dez. 6**  
 Dienststelle: **StPIA**

## Bebauungsplan "Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße - Am Festplatz", Karlsruhe - Südweststadt

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.07.2022	8	x		Verwiesen in den Gemeinderat
Gemeinderat	26.07.2022	26	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat, nach Verweis aus dem Planungsausschuss am 7. Juli, die Verwaltung mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sowie 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:	
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <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 <sub>2</sub> -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 type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## Zusammenfassung

Der Planungsausschuss hat sich am 16. September 2021 für das Wettbewerbsergebnis zum Neubau des Landratsamts als Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren ausgesprochen. Inzwischen wurde der Entwurf des 1. Preisträgers weiter überarbeitet. Dieser ist im ersten Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Der Planungsausschuss wird über den aktuellen Planungsstand nachfolgend informiert und gebeten, sich für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage der jetzt vorliegenden Planungen auszusprechen. Da es sich um einen Angebotsbepauungsplan handelt, werden weitere Regelungen, die u.a. die Umsetzung der Planung sicherstellen sollen, in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Landratsamt Karlsruhe als Auftraggeber und der Stadt Karlsruhe als Planungsträgerin getroffen.

## Historie

Der Ettlinger-Tor-Platz ist aufgrund seiner historischen Entwicklung und der bedeutenden Lage an der „Via Triumphalis“ ein sehr wichtiger und prägnanter Punkt der Karlsruher Innenstadt, der seine ursprüngliche Strahlkraft zurückerhalten soll. Deshalb wurde im Vorfeld des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens das „Städtebauliche Entwicklungskonzept Ettlinger Tor“ (SEKET) von beauftragt.

Der Gemeinderat hat am 23. Februar 2021 über das SEKET-Verfahren beraten und beschlossen, die Frage der räumlichen Fassung des Ettlinger Tors zu gegebener Zeit zu konkretisieren, zu verifizieren und mit der Bürgerschaft zu diskutieren. In der Folge sind die Ergebnisse bei den Entwicklungen zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat hat dann am 29. März 2022 der Absichtserklärung einer gemeinsamen Grundstücksentwicklung auf dem Areal des derzeitigen Landratsamts zugestimmt. Mit dieser wird dem Landratsamt eine Erweiterung ihres Gebäudes nach Osten Richtung Ettlinger Tor ermöglicht. Damit reduziert sich die für die räumliche Fassung zur Verfügung stehende Fläche am Ettlinger Tor. In der Anlage 0 ist als Option für eine räumliche Fassung die Planung MVRDV („UFO“) und Dudler (Torhäuser) dargestellt. Für die Stadt ergibt sich die Möglichkeit, einen eigenen Verwaltungsbau auf der Fläche des kleinen Hochhauses zu realisieren. Hierfür hat der Gemeinderat am 31. Mai 2022 mit der Zustimmung, den Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ aufzustellen, den Weg bereitet.

## 1. Planungsstand/-konzept

### Städtebau / Architektur

Der Landkreis Karlsruhe beabsichtigt den Abriss und Neubau seines Dienstgebäudes in der Beiertheimer Allee 2 in Karlsruhe. Das Plangebiet befindet sich westlich von Karlsruhes wichtigster historischer Achse, der „Via Triumphalis“, in direkter Nähe zum Ettlinger Tor und damit in einer städtebaulich herausragenden Lage an einem der zentralen Orte der Stadt.

Der Landkreis Karlsruhe hat hierzu im Februar 2021 einen Realisierungswettbewerb mit Ideen-teil auslobt. Gemäß dem Siegerentwurf aus dem Wettbewerb ist für das Plangebiet die Realisierung eines überwiegend 5-geschossigen Gebäudekomplexes vorgesehen. Dieser entwickelt sich linear entlang der angrenzenden Straßen (Badenwerkstraße und Kriegsstraße) und schwingt im östlichen Bereich (Ettlinger Straße) um 180° Grad zurück. Hierdurch entsteht eine grüne Freifläche, die „Grüne Mitte“, zwischen dem Neubau und der bestehenden Wohnbebauung an der Beiertheimer Allee. Der Anfangs- und Endpunkt des Gebäudezuges wird jeweils durch einen Hochpunkt markiert: Im Südwesten (Badenwerkstraße) ist ein 12- bis 13-geschossiges Hochhaus vorgesehen, das Ende des Gebäudezuges bildet ein 24-geschossiges Hochhaus (siehe Anlagen 1 und 2).

Der Neubau für das neue Dienstgebäude des Landratsamtes fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein, dessen Bebauung weitgehend durch eine 3-5-geschossige, geschlossene Bauweise geprägt ist, aus der vereinzelt Hochpunkte emporragen. Andererseits wird das neue Landratsamt aber auch als ein eigenständiges, selbstbewusstes Gebäude wahrgenommen, das mit seiner Ausrichtung zum Ettlinger Tor und dem markanten Hochhaus einen Akzent mit Fernwirkung setzt und eine klare Adressbildung schafft (siehe Anlagen 1 und 2). Der Entwurf sieht als Dachform das Flachdach vor. Die Dachflächen der 5-geschossigen Gebäudeteile sowie des 12- bis 13-geschossigen Hochhauses sollen extensiv begrünt werden. Dabei wird eine mit Photovoltaikanlagen kombinierte Nutzung vorgesehen (siehe Anlage 1). Die Dachflächen des 24-geschossigen Hochpunktes und des sich hieran anschließenden 2-geschossigen

Gebäudeteils sollen als Dachterrassen genutzt werden. Die geplante Kita erhält ihre Außenflächen auf dem Dach des 4-geschossigen Gebäudeteils.

Mit der Gebäudekonfiguration wird der Blockrand zur Badenwerk- und Kriegsstraße durch klare Raumkanten definiert und geschlossen. Dabei wird ein respektvoller Abstand zu dem südlich des Neubaus befindlichen denkmalgeschützten Wohnblocks des Architekten Hermann Billing gewahrt. Zwischen beiden Gebäudekomplexen entsteht durch die Ausformulierung des neuen Gebäudeensembles eine zusammenhängende und für die Öffentlichkeit zugängliche „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität, die einen Mehrwert für die Wohnbevölkerung vor Ort sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der verschiedenen Verwaltungen und sonstigen Einrichtungen darstellt (siehe Anlage 1).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs wurde der 5-geschossige Gebäudeteil im Bereich des heutigen Langbaus nach Osten, in Richtung des Vorplatzes am Ettlinger Tor um zusätzliche ca. 11 Meter erweitert.

#### Gebäudekonzept / Nutzungen

Über den Vorplatz und die „Grüne Mitte“ wird der Hauptzugang zum neuen Landratsamt mit seiner klaren Adressbildung hin zum Ettlinger Tor erreicht (siehe Anlagen 1 und 2). Die Empfangszone liegt unter dem großen Sitzungssaal, der mittels Lichtfugen an seinen Längsseiten und seiner Materialität aus Beton Brut als eigenständiger Baukörper ablesbar ist. Es schließt sich eine zweigeschossige, lichtdurchflutete Halle an, die sowohl für die Besucherlenkung als auch eine gute Orientierbarkeit im Gesamtgebäude von Bedeutung ist. Von hier aus werden alle unterschiedlichen Nutzungseinheiten zentral erschlossen. Diese sollen in den Obergeschossen überwiegend Büronutzungen und ergänzende Nutzungen wie z.B. extern vermietbare Seminarflächen, eine Kita inkl. Außenanlagen sowie eine betriebsärztliche Praxis umfassen.

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sollen alle öffentlichen und halböffentlichen Funktionen wie z.B. das Service- und Beratungszentrum, das Betriebsrestaurant, sowie Versammlungs- und Konferenzbereiche verortet werden. Die publikumsintensiven Bereiche werden im Erdgeschoss entlang der Kriegsstraße vorgesehen. Zusammen mit weiteren Nutzungen wie z.B. gastronomischen Nutzungen inkl. Außenbewirtschaftung sorgt dies für eine Belebung und stellt eine Wechselwirkung zum öffentlichen Raum her. Auch weitere Nutzungen wie z.B. Einrichtungen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke sowie Bildungsstätten sind vorgesehen. Weiterhin werden auch Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss vergleichbar mit der Neubebauung der VBK an der Durlacher Allee gefordert. Im Bereich des 12- bis 13-geschossigen Hochhauses im Südwesten des Plangebietes sollen weitere Büro- bzw. Verwaltungsnutzungen umgesetzt werden.



Abb. 1: Visualisierung Hauptzugang Landratsamt mit Empfangszone und großem Sitzungssaal im 1. OG (wittfoht studio architekten, 2021)

### Erschließungskonzept

Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet können verschiedene Mobilitätsbedürfnisse befriedigt werden.

Der Standort verfügt über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung. Entsprechende Haltestellen befinden sich in direkter Nachbarschaft des Plangebietes: Im Zuge der Kombilösung wurde zwischen Radwegen und Baumalleen eine Straßenbahntrasse auf der Kriegsstraße realisiert. Westlich des Kreuzungsbereichs Ettlinger Tor wurde im Zuge dessen eine neue oberirdische Straßenbahnhaltestelle geschaffen. Weiterhin erhielt die Ettlinger Straße eine unterirdische Straßenbahntrasse. Ein Zugang zur neuen unterirdischen Haltestelle „Ettlinger Tor“ besteht mit der Treppen- bzw. Aufzugsanlage im Bereich des Vorplatzes unmittelbar vor dem neuen Landratsamt.

Die Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr ist durch Anschlüsse an das bestehende Fuß- und Radwegenetz gegeben. Entsprechende Fahrradabstellanlagen werden in ausreichender Zahl oberirdisch im Bereich des Vorplatzes, der „Grünen Mitte“ und in der Badenwerkstraße sowie in der geplanten Tiefgarage bereitgestellt.

Die Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz der Stadt Karlsruhe ist mit der Kriegsstraße im Norden sowie der Ettlinger Straße im Osten gegeben. Als innere Erschließungsstraße fungiert weiterhin die Beiertheimer Allee, die jedoch auf eine Fahrspur reduziert wird. In der Beiertheimer Allee sind aktuell Behindertenstellplätze, bzw. reine Halteplätze zum Be- und Entladen der Wohnbebauung und ein Rückstoßbereich für PKW vorgesehen.

Alle darüber hinaus erforderlichen Stellplätze werden in der mit zwei Untergeschossen konzipierten Tiefgarage nachgewiesen. Eine ausreichende Ausstattung von Stellplätzen mit der erforderlichen Ladinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wird berücksichtigt. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich im Südwesten des Plangebiets an der Hermann-Billing-Straße. Durch die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage und der Lage der Tiefgaragenzufahrt im südwestlichen Randbereich kann der (Parksuch-)Verkehr im Plangebiet auf ein Minimum reduziert und die „Grüne Mitte“ als Aufenthaltsort gestärkt werden.

## Energiekonzept

Ziel ist ein möglichst geringer Energiebedarf bei einer möglichst hohen Deckung des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen im Betrieb soweit wie möglich minimiert werden. Geeignete Dach- und Fassadenflächen sollen mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden. Energiebedarfe und deren Deckung sowie Potenziale zur Energieerzeugung am Gebäude werden umfassend im Rahmen eines Gesamtenergiekonzeptes betrachtet.

## Freiraumplanerisches Konzept

Bei der Erarbeitung des freiraumplanerischen Konzepts wurde der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes ein großer Stellenwert beigemessen. Insgesamt ist angestrebt, 37 Bäume zu erhalten. Abhängig von der Baudurchführung könnten gegebenenfalls noch Anpassungen erforderlich werden. Durch das für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes erforderliche Baufeld können 25 Bäume nicht erhalten werden. Die Fällung von neun Bäumen wurde gemäß erteilter Fälllaubnis bereits durchgeführt. Als Ersatz werden insgesamt mehr Bäume neu gepflanzt, als gerodet.

Um eine räumlich klare Vorplatzgestaltung zu erreichen, sollen die vier im Rahmen der Kombilösung gepflanzten Linden auf der Westseite des Haltestellenzugangs im Planungsumgriff verlagert werden. Die Baumstandorte werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert. Mit der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird eine qualitätsvolle Durchgrünung des Plangebietes erreicht.

Das freiraumplanerische Konzept lässt sich in die drei Zonen

- Vorplatz,
- „Grüne Mitte“ und
- Badenwerkstraße – Am Festplatz unterteilen:

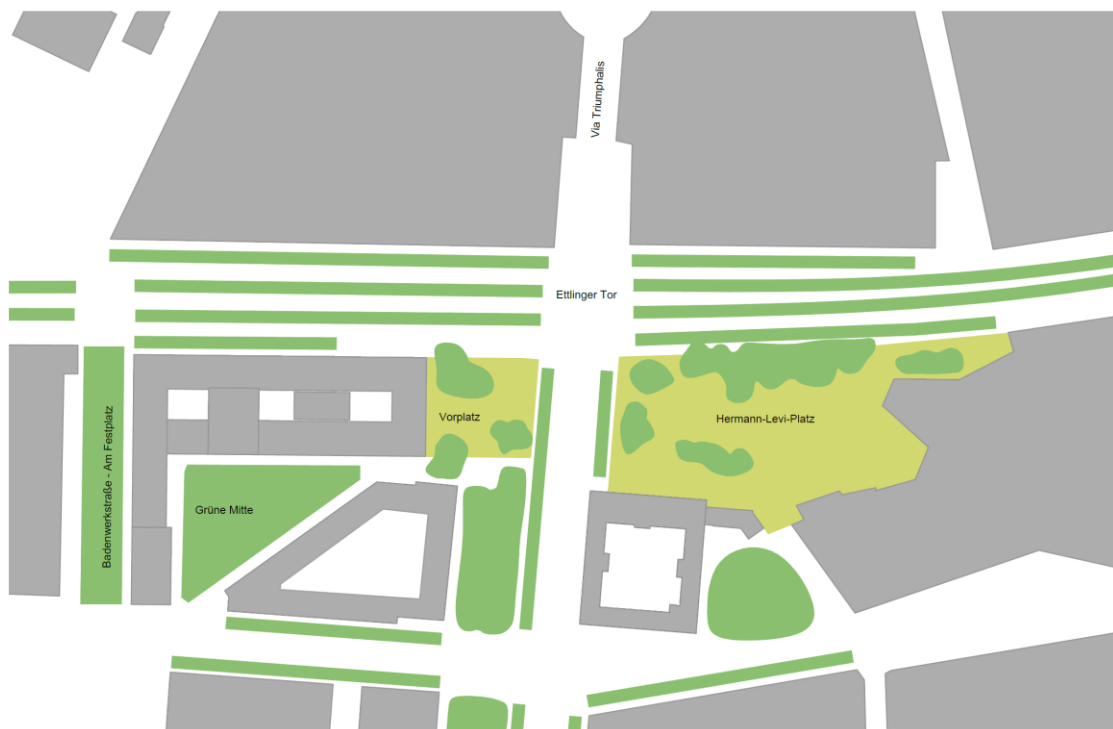


Abb. 2: Freiraumplanerisches Konzept - ohne Darstellung potenzieller weiterer baulicher Entwicklungshorizonte (Iohrer hochrein, 2022). Die baulichen Optionen als Ergebnis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind in der Anlage 0 noch einmal darstellt.

Im Zusammenspiel mit dem Hermann-Levi-Platz bildet der Vorplatz des Landratsamtes den Auftakt entlang der bedeutsamen historischen Achse. Bis hier noch stärker grün geprägt, beginnt am Ettlinger Tor die steinerne Innenstadt.

In Korrespondenz zum gemäß Wettbewerbsverfahren umzugestaltenden Theaterplatz, präsentiert sich der neue Vorplatz vor dem Landratsamt am Ettlinger Tor als offene, mit großen Baumgruppen überstandene Adresse. Ein kommunikativer öffentlicher Raum für Begegnung, Aufenthalt und

Repräsentation. Ein klar als Vorplatz ablesbarer Platzbelag berücksichtigt zum einen die diversen Bewegungsrichtungen, zum anderen wird auf eine angemessene Versiegelung, mit Versickerung des Oberflächenwassers, geachtet. Die Vorplatzplanung soll hinsichtlich des Versiegelungsgrades noch optimiert werden. Radfahrer dürfen auf dem Platz vorfahren und für Besucher\*innen stehen offene Abstellbügel, E-Bike und Rad-Sharing-Plätze sowie Sitzmöglichkeiten zur Verfügung. Für Rettungs- und Sonderfahrzeuge besteht die Möglichkeit der Zufahrt über die Ettlinger Straße. Der bestehende Brunnen, das Gleisdenkmal und die U-Bahn-Aufgänge werden bei der Platzgestaltung berücksichtigt.

In den Bebauungsplan sowie in die weiteren Verträge mit dem Landratsamt wird als Entwicklungsoption eine mögliche Torfassung entsprechend dem Ergebnis des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ettlinger Tor (SEKET) mit aufgenommen.

Der Innenhof zwischen Neubebauung und Wohnen zeigt sich im Gegenzug als ruhige „Grüne Mitte“. Hier treffen sich Arbeitende mit den Wohnenden, Alt und Jung, zum ruhigen oder bewegten Aufenthalt. Boule spielen, Kinderspiel, chillen, Tischtennis, Picknick und Sitzgruppen bieten Angebote für Alle. Entlang der Gebäude führen Erschließungswege in den erforderlichen Breiten. Die „Grüne Mitte“ selbst wird versickerungsoffen ausgebildet. Die bestehende Baumreihe im Bereich der Beiertheimer Allee wird erhalten. Die Baumartenauswahl wird noch auf den Bestand und die Gebäudekubatur hin überarbeitet.

Die Baumallee an der Badenwerkstraße aus großgewachsenen Platanen wird erhalten und nach Norden mit der Pflanzung weiterer Platanen ergänzt. Der Erhalt des Plantanenbestandes im Südosten kann unter Umständen Einschränkungen bei der Bauweise erforderlich machen. An den Eingängen im Bereich der Badenwerkstraße werden Fahrradständer angeboten. Gastronomische Nutzungen können in der Erdgeschosszone des künftigen Neubaus nach Westen in der Badenwerkstraße bestuhlen. Ein Durchgang zum Hof vernetzt hier die Grüne Mitte nach Nordwesten.

Das freiraumplanerische Konzept wird im weiteren Planungsprozess präzisiert und zum Entwurf ausgearbeitet.

## **2. Bebauungsplan/Weiteres Vorgehen**

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und geplanten städtebaulichen Entwicklung wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12. März 2020 gefasst.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ auf Grundlage von §11 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets ist erforderlich, da das Gebiet vorwiegend der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Verwaltung dienen soll und sich das Gebiet somit wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Das im weiteren Verfahren zu konkretisierende zulässige Nutzungsspektrum soll durch zusätzliche Nutzungen wie z.B. weitere Büronutzungen, gastronomische Nutzungen und eine Kita ergänzt werden.

Die beabsichtigte Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Für den innerstädtischen, hoch verdichteten Standort wird damit eine angemessene städtebauliche Dichte erzielt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden für unterschiedliche Teilbereiche Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die von städtischer Seite gewünschte Ausbildung von Hochpunkten wird somit planungsrechtlich ermöglicht und innerhalb des Plangebietes räumlich fixiert, sodass die Blickachse zwischen Schlossturm und Landratsamt nicht beeinträchtigt wird.

Die durch Baugrenzen und -linien festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert die Ausbildung der städtebaulichen Figur des Siegerentwurfs aus dem vorangegangenen Wettbewerb sowie dessen behutsame Weiterentwicklung im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (siehe Anlagen 1 und 3). Die festgesetzte Baulinie im Norden dient der Ausbildung einer klaren Raumkante zur Kriegsstraße.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzungen zulässig sein und somit räumlich fixiert werden.

Zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume werden zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Somit werden unter anderem die stadtbildprägenden Platanen im Bereich der Badenwerkstraße erhalten sowie eine großzügige Bepflanzung der Freiflächen mit Bäumen gewährleistet. Die Dachflächen der 5-geschossigen Gebäudeteile und des 12- bis 13-geschossigen Hochhauses sind zu begrünen. Die Dachbegrünung soll in Kombination mit Photovoltaikanlagen ausgeführt werden (s. Anlage 1).

Die Badenwerkstraße und die Beiertheimer Allee werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für den Fußweg im Bereich der Platanenallee sowie den nördlichen Teilbereich der Badenwerkstraße im Übergang zur Kriegsstraße ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen. Damit wird die bestehende fußläufige Wegeverbindung zwischen der Kriegsstraße im Norden und der Hermann-Billing-Straße im Süden planungsrechtlich gesichert und eine Verkehrsberuhigung und Belebung in der Badenwerkstraße, z.B. durch gastronomische Nutzungen mit Außenbewirtschaftung, erzielt. Die künftige Funktion der Badenwerkstraße im Übergangsbereich zur Kriegsstraße ist im weiteren Verfahren zu klären.

Die städtebauliche Option einer baulichen Fassung des Ettlinger Tors wird als Darstellung in den Bebauungsplan sowie in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden folgende Fachgutachten und Fachplanungen erstellt, die Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfs bzw. Entwurfs sind:

- Schallgutachten,
- Fachbeitrag Artenschutz
- Baumgutachten
- Mikroklimatisches Gutachten
- Baugrund-/Umwelttechnische Untersuchung
- Medien-/Entwässerungsplanung
- Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept
- Energiekonzept

Des Weiteren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Landratsamt Karlsruhe als Auftraggeber und der Stadt Karlsruhe als Planungsträgerin geschlossen. Zudem wird auch das Thema der gegenseitigen Übertragung von Grundstücksteilflächen geregelt werden.

Nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die nach der Sommerpause 2022 durchgeführt werden soll. Die Offenlage wird für das 1. Quartal 2023 angestrebt.

## **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat, nach Verweis aus dem Planungsausschuss am 7. Juli, die Verwaltung mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufsetzung eines Städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.