

Vorlage Nr.: **2022/0529**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße"

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.07.2022	5	x		Verwiesen in den Gemeinderat
Gemeinderat	26.07.2022	25	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat nach Verweis aus dem Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und einen Durchführungsvertrag mit dem Investor aufzusetzen.

Der Gemeinderat beschließt im Falle des beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB, auf eine „formale“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und stattdessen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt sowie im Internet über die Planung unterrichten und hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.

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"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Zusammenfassung**

Der Investor, die Naxos Grundbesitz KG, beabsichtigt den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses auf dem Areal Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße nach Abbruch des gegenwärtig dort vorhandenen Kaufhauses mit Parkhaus (P&C). Für die Umsetzung des Vorhabens ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

## **Herleitung**

### Bau- und Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 277 aus dem Jahr 1963 setzt in diesem Bereich Baufluchten fest. Im Zusatzplan sind unterschiedliche Geschossigkeiten dargestellt, die weder der aktuellen Situation noch der zukünftigen Planung entsprechen. Insofern ist der aktuell geltende Bebauungsplan an dieser Stelle nicht mehr aussagekräftig und durch die zwischenzeitliche, dynamische Entwicklung der Karlsruher Innenstadt überholt. Die Nutzungsart für die Vorhabenfläche ist gemäß Bebauungsplan Nr. 614 Kerngebiet. Die direkte Umgebung ist von dichter innerstädtischer Bebauung geprägt.

### Projektbeschreibung

Aufgrund des durch den Strukturwandel der Innenstadt bedingten veränderten Bedarfs an Handelsflächen, insbesondere in Obergeschossen, sowie Veränderungen im Mobilitätsverhalten und im Zusammenwirken mit zwischenzeitlich unbefriedigenden räumlichen Verhältnissen im vorhandenen Parkhaus ist beabsichtigt, die vorhandene Bebauung nahezu vollständig zu ersetzen. Geplant ist ein Büro- und Geschäftshaus, 5-geschossig, teilweise mit Staffeldachgeschoss. Die gegenwärtig vorhandenen Verkaufsflächen im UG, EG und 1. OG werden im Grundsatz beibehalten. Die neugeplanten Büroräumlichkeiten sollen zur Vermietung freigegeben werden.

Die notwendigen Stellplätze sollen abgelöst, bzw. durch Baulasten in Parkhäusern in der Innenstadt nachgewiesen werden. Dies entspricht im Grundsatz den städtischen Zielsetzungen für die weitere Verkehrsreduktion in diesem Bereich der Innenstadt.

Ein Vorläufer des aktuell vorliegenden Projekts wurde am 5. Juli 2019 im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Auf Grundlage der Empfehlung des Gestaltungsbeirates wurde im Jahr 2021 eine neue Planung erarbeitet, welche die seinerzeitigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirates weitestgehend umsetzt und damit die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bildet. Von einer ursprünglich angedachten teilweisen Nutzung als Hotel ist der Vorhabenträger inzwischen abgerückt und sieht stattdessen Bürogebäude ergänzend zu den Verkaufsflächen vor.

## **Weiteres Vorgehen**

Es ist anvisiert, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Auf eine „formale“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll dann 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 Internet einsehbar sind. Im Rahmen dessen besteht die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren soll ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Karlsruhe und der Naxos Grundbesitz KG geschlossen werden, der weitere Details regelt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt:

Auf Grundlage der vorliegenden Planung beauftragt der Gemeinderat nach Verweis aus dem Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und einen Durchführungsvertrag mit dem Investor aufzusetzen.

Der Gemeinderat beschließt im Falle des beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB, auf eine „formale“ frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten und stattdessen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass sich die Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt sowie im Internet über die Planung unterrichten und hierzu innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann.