



## **Niederschrift**

41. Plenarsitzung des Gemeinderates

**26. Juli 2022**, 15:30 Uhr

öffentlich

Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz

Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

25.

**Punkt 25 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße"**

**Vorlage: 2022/0529**

**Punkt 25.1 der Tagesordnung: Gebäude Peek & Cloppenburg (Lammstraße 4): Mehrfachbeauftragung für eine bestmögliche Standortlösung**

**Änderungsantrag: FDP**

**Vorlage: 2022/0529/1**

**Punkt 25.2 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße"**

**Änderungsantrag: CDU**

**Vorlage: 2022/0529/“**

### **Beschluss:**

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Beschlussvorlage: Bei 39 Ja-Stimmen und 5 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Änderungsantrag Ziffer 1: Bei 10 Ja-Stimmen und 35 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 25 zur Behandlung auf, verwiesen aus dem Planungsausschuss vom 7. Juli 2022:

Da geht es um das Vorhaben, das uns die Firma Peek & Cloppenburg im Planungsausschuss schon einmal vorgestellt hat. Bevor wir jetzt die Diskussion aus dem Planungsausschuss hier wiederholen, möchte ich einfach noch einmal darauf hinweisen, dass wir im Planungsausschuss von Ihnen sehr weit vorgezogen doch noch einmal die Zustimmung hätten, begehrt diese Planung, in diesem Sinne weiterzuverfolgen. Es wäre schön, wenn wir auch in der heutigen Diskussion vielleicht noch einmal die Fragen oder die Aspekte sammeln, die Sie bei einem möglichen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wissen wollen und uns weniger in eine Bewertung eines Investitionsvorhabens ergehen, das wir im Detail zum Teil noch gar nicht kennen, gar nicht kennen können, und wo bei vielem auch durch den entsprechenden Aufstellungsbeschluss und dann den anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Dinge überhaupt erst mal festgelegt werden. Das wäre meine Bitte.

Wir werden uns auch im Planungsausschuss darüber verständigen müssen, ob wir nicht manche Dinge erst einmal nichtöffentlich vorberaten, dann da ein Stück weit diese Themen sammeln und dann erst in der Öffentlichkeit auch für manches dem Investor die Chance geben, die Antwort dazu zu präsentieren. All diese Dinge sollten wir an anderer Stelle noch einmal diskutieren. Meine Bitte wäre einfach, dass wir heute so verfahren, denn wir werden noch mehrfach hier im Gemeinderat zu diesem Bauvorhaben entsprechende Entscheidungen treffen müssen.

Ich rufe neben der Vorlage, die direkt aus dem Planungsausschuss von Ihnen hier in den Gemeinderat hochgezogen wurde, auch den Änderungsantrag der FDP und den Änderungsantrag der CDU auf. Da werden wir sicherlich in der Diskussion noch dazu Stellung nehmen.

**Stadtrat Löffler (GRÜNE):** Aus unserer Sicht hätten wir der Vorlage im Planungsausschuss schon zustimmen können. Natürlich ist es klar, dass noch Fragen offen sind, aber die Grundsätze für uns gingen dann schon in die richtige Richtung. Es ist ein positives Signal für unsere Innenstadt, dass man sich zu diesem Standort bekennt und dieses Gebäude auch in neuer Form dann dort wieder nutzen möchte. Es ist allerdings so, dass natürlich noch ein paar Fragen offen bleiben. Da waren wir aber auch davon ausgegangen, dass die im Laufe des Verfahrens noch sinnvoll beantwortet werden können.

Der eine wesentliche Punkt aus unserer Sicht, ist der Vergleich der Energieeffizienzmaßnahmen, die bei einem Neubau dann auch stattfinden sollen, im Vergleich zu der grauen Energie, die sozusagen unnötig dann freigesetzt werden würde, wenn man das Gebäude insgesamt oder auch in Teilen abreißt. Da ist an der jetzigen Stelle zwar eine öffentliche Diskussion vorhanden, aber noch keinerlei endgültige Entscheidung getroffen, sodass wir dann da noch auf die weiteren Ergebnisse dazu warten und dann unsere Entscheidungen entsprechend im Laufe des Verfahrens dazu auch treffen wollen.

Es wäre aus unserer Sicht selbstverständlich wünschenswert, wenn möglichst viel der Gebäudesubstanz erhalten werden könnte, weil einmal gebaut deutlich energieeffizienter ist, als einmal gebaut, abgerissen und neugebaut. Die wesentlichen Punkte, die dazu wohl geführt haben, dass diese Vorlage jetzt noch hier im Gemeinderat ist, ist das klare Bekenntnis zu einer nachhaltigen Mobilität, das in dieser Vorlage auch drinsteckt, nämlich ein großes Fahrradparkhaus, nicht nur für die Kund\*innen des Einzelhandels, sondern auch für die Menschen, die dann dort

in den Büroflächen arbeiten wollen und damit verbunden auch die Aussage der Stadt, dass man eine Stellplatzablöse über das, was aktuell noch notwendig ist, mit einer gewissen Änderung in der Vorlage auch in der Innenstadt finden würde, sodass auch die Gefahr oder die Irritation, die vorher bestand, dass dadurch andere Wohnstadtteile betroffen sein sollten, aus unserer Sicht ausgeräumt ist. Deswegen können wir der Vorlage an der Stelle auch so zustimmen, denn wir sehen, dass Parkhäuser am Zirkel eher zu ungewünschtem und gefährlichem Verkehr führen und unseren Zielen für eine nachhaltige Mobilität in der Innenstadt eher im Wege stehen.

**Stadtrat Müller (CDU):** Sicherlich haben wir noch die eine oder andere Frage zu erörtern. Eine davon haben wir auch schon in unserem Änderungsantrag mehr oder weniger auf den Weg gegeben. Wir müssen aber auch die Gesamtheit, die über dieses Projektvorhaben hinausgeht, ins Auge fassen, wenn wir drauf und dran sind, letztendlich unsere Innenstadt, gerade was die Mobilität anbelangt, mehr oder weniger neu zu strukturieren, wenn nicht sogar fast schon auf den Kopf zu stellen. Davon ist letztendlich auch ein gewisser Parkraum betroffen, der zumindest sicherstellt, dass das, was wir oberirdisch unter Umständen in einem Straßenraum, in einem Straßenquerschnitt an Veränderungen herbeiführen, durchaus wieder darlegen müssen oder gegen spiegeln müssen, wo wir noch Parkraummöglichkeiten haben in überdachter Art. Ob sie nun dann tatsächlich in einem Parkhaus stattfinden oder in einer Tiefgarage, sei zunächst dahingestellt, aber klar ist im Prinzip, der Bedarf als solches wird sich umzustellen haben. Aber, wie gesagt, er muss sich auch widerspiegeln können, weil auch der Einzelhandel in unserer Stadt davon leben muss und auch diesen Bedarf akquirieren soll.

Von dem her glaube ich, ist es schon sehr wichtig, dass wir mit einer gewissen Weitsicht darauf gucken, wie wir Parkraum in dieser Stadt zukünftig tatsächlich noch zur Verfügung haben. Dann tut uns zunächst weh, wenn wir eine gewisse Fläche verhindern, nämlich Parkraum, der nicht im öffentlichen Raum, der nicht auf der Straße, stattfindet. Aber wir sagen an dieser Stelle auch, wenn wir diesbezüglich noch einmal ins Gespräch kommen oder wenn wir diesbezüglich dann noch einmal eine gewisse Konzeption haben, die über einen theoretischen Parkplatznachweis hinausgeht, ist das sozusagen an dieser Stelle dann doch schon wichtig. Er muss auch tatsächlich anfahrbar sein. Er muss auch praktisch im Raum oder vielmehr in dieser Stadt existent sein. Wenn wir noch einmal ins Gespräch kommen, dann sollen wir letztendlich auch diesbezüglich dem Vorhaben dieses Projektes nicht entgegenstehen. Aber ich glaube, das ist eine Aufgabe, die jetzt nicht nur auf dieses Projekt, auf dieses Projektvorhaben im Einzelfall zu legen ist, sondern das ist eine Frage, die wir dann gesamtstädtisch, gesamtinnenstädtisch, zu beantworten haben.

Dieser Diskussion stellen wir uns gerne. Da arbeiten wir auch gerne mit. Aber die Antwort auf unseren Änderungsantrag, gerade den einleitenden Satz, der Antrag wäre als solches abzulehnen, verstehe ich jetzt nicht als Angebot, diesbezüglich in eine Diskussion zu gehen, Herr Oberbürgermeister.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Die SPD begrüßt auf jeden Fall, dass neue Bauaktivitäten in dieser neuen Kaiserstraße stattfinden. Es ist sehr ungewöhnlich gewesen, dass wir schon so früh in ein Bauvorhaben miteingebunden werden. Normalerweise kriegen wir vom Investor den vollständigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Erstkenntnis dann letztendlich. Hier muss man sehen, es sind vor allen Dingen für uns auch Fragen bei diesem Hotspot zum Thema Klima. Wir werden neue Bäume auf der Kaiserstraße pflanzen. Das ist hier versprochen, aber ansonsten ist der Block, der dann aus dem Peek & Cloppenburg und Deutsche Bank besteht, vollständig

versiegelt, aber natürlich ein Hotspot. Da braucht man schon Antworten, wie wird mit dem Klima umgegangen.

Das zweite Thema ist Mobilität. Ich persönlich bin etwas skeptisch, muss ich sagen, dass über 200 Fahrradparkplätze im Keller unten sind. Ob die Fahrradfahrer das annehmen, da muss der Zugang auf jeden Fall eindeutig sein. Nicht ganz verstehen wir, da müssen wir uns sicherlich noch weiter unterhalten, diese Hektik der CDU, wenn es um das Wort Parkplätze geht. Vielleicht haben die Kollegen der CDU noch nicht zur Kenntnis genommen, dass das Parkdeck vom Karstadt oben mit einer Strandbar verbunden ist oder die Schlosstiefgarage, die in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, immer noch Leerstand hat und Autoparkplätze unter der Woche monatsweise vermietet für weniger als ein VBK-Ticket. Das liegt natürlich auch daran, weil wir als Stadt in den letzten Jahrzehnten Hunderte von Parkplätzen in der Innenstadt neu gebaut haben, im Ettliger Tor Center, in der IHK, die deutlich besser gelegen sind als dieser enge am Zirkel gelegene Parkplatz. Aber wir müssen uns natürlich als Stadt auch unterhalten in der Zukunft, wie gehen wir denn mit Stellplätzen und Stellplatzablösungen überhaupt um. Ich kenne auch viele Hausbesitzer, die gerne Wohnraum im Dachgeschoss bauen würden und da natürlich an der Parkplatzfrage oder Stellplatzfrage scheitern.

Also, mit diesem Thema Stellplätze, Stellplatzverordnung müssen wir uns weiter beschäftigen. Wir hoffen natürlich, dass wir dementsprechend die Planung deutlich noch zu Gemüte führen und dann im Neubauprojekt durchführen können. Es ist immer noch zum FDP-Antrag, Wettbewerb oder Gestaltungsbeirat, hier wurde ganz klar der Gestaltungsbeirat involviert. Deshalb ist natürlich die Entscheidung über den Gestaltungsbeirat weiterzuführen.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Das Peek & Cloppenburg Gebäude ist einer der wenigen Nachkriegsbauten in der Kaiserstraße mit einer gewissen Qualität. Es strahlt etwas Unverwechselbares, Eigenständiges aus, mit einem hohen Wiedererkennungswert. Die jetzige Fassade ist ein Entwurf des renommierten Büros Kleihues aus Berlin und war vor circa zehn Jahren Teil einer Kampagne zu einer deutschlandweiten Neugestaltung von Peek & Cloppenburg-Filialen durch namhafte Architekten. Deshalb muss vom Bestandsgebäude so viel wie möglich erhalten bleiben, insbesondere die Fassade, Stichwort graue Energie. Wir brauchen an diesem Standort eine adäquate Bauqualität und keine Allerweltsarchitektur. Aus diesem Grund beantragen wir eine Überarbeitung des jetzigen Entwurfs mit einer erneuten Behandlung im Gestaltungsbeirat.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Wunderbar, richtig wunderbar ist es, dass wir Investoren für die Zukunft in der Kaiserstraße finden. Die Investoren, der Einzelhandel in unserer Innenstadt ist die Zukunft unserer Innenstadt, überhaupt keine Diskussion darüber. Wir haben großen Respekt, großes Lob für unseren Gestaltungsbeirat. Wir haben diesen Gestaltungsbeirat, da komme ich, so oft ich kann, persönlich. Wir finden also, das ist gut, dass es dort diskutiert wird.

Wir wollen nicht, Herr Zeh, immer über Stellplätze diskutieren, und wenn man zu unserem Punkt 2 sagt, das wird diskutiert und integriert, dann okay, aber wir sprechen über einen richtig zentralen Platz in unserer Innenstadt. Wir sprechen nicht über ein zufälliges Gebäude. Uns ist es durchaus bekannt, was in der Antwort gesagt wird, dass es sich bei dem Gebäude nicht um einen unmittelbaren Nachkriegsbau, sondern um einen Umbau handelt. Gerade dieser Umbau hat ein sehr qualitätsvolles, weil unverwechselbares Gebäude geschaffen, was auch Herr Cramer gesagt hat. Das neue Gebäude ist, und wir wollen das nicht in diesem Weg negativ sagen, überhaupt nicht minderwertig, aber ihm fehlt gerade diese Besonderheit, etwa bei den

Ecklösungen. Wo finden wir mehr zentralen Platz überhaupt in der Kaiserstraße, warum wurde hier keine Mehrfachbeauftragung verlangt? Gerade in solchen Fällen, zum Beispiel wenn ein Bebauungsplan erforderlich ist, ist es bisher stets Usus gewesen, dass die Stadt an wichtigen Stellen - und dieses ist, habe ich jetzt wiederholt, eine solche wichtige Stelle - konkurrierende Verfahren vorgeschrieben hat. Warum hier nicht? Der Investor kann bestimmt nicht beleidigt werden, dass man eine Mehrfachausschreibung für so einen wichtigen Platz, für eine wichtige Firma in unserer Kaiserstraße gerne sieht.

**Stadtrat Schnell (AfD):** Diese Farce, hier eine Bebauung zuzulassen, bei der die nötigen Parkplätze anderorts, womöglich in der Südstadt oder sonst wo, warum eigentlich nicht gleich in den Bergdörfern, auf dem Papier nachgewiesen oder anders gesagt, zugeschustert werden, lehnen wir ab. Wo 300 Arbeitsplätze entstehen, sollte eigentlich auch direkt eine dafür ausreichende Zahl von PKW-Stellplätzen existieren. Die Akzeptanz eines Fahrradparkhauses oder Fahrradtiefgarage sehen wir dagegen nicht als gegeben. Im Gegenzug befürworten wir die Änderungsanträge, die dem Thema Stellplätze in verantwortungsvoller Art und Weise nachkommen.

**Stadtrat Wenzel (FW|FÜR):** Ich möchte nicht zu weit ausführen und möchte es für unsere Fraktion klar und deutlich machen, dass wir es begrüßen ausdrücklich, dass ein Investor an dieser zentralen Innenstadtstelle investieren will. Bloß was ich mich frage, wir reden hier seit den letzten zweieinhalb Jahren vom Klimawandel. Eine Fassade, die von vornerein nicht mit Begrünung bedacht wird, der Kollege Zeh hat schon das Thema Hitze-Hotspot genannt, das verwundert mich, und das hatte ich auch im Ausschuss gesagt. Wir müssen heute neu denken und auch die Fassaden und Vertikalgärten. Es ist sträflich, das einfach wegzulassen, ob es jetzt schön, alt, neu oder jung ist. Wir müssen Gebäude ganz neu denken.

Auch das Thema Fahrradabstellkeller hat der Kollege Zeh benannt. Es ist tatsächlich so in der Planung, die uns vorgestellt wurde. Ich weiß nicht, ob das der ideale Punkt ist, Fahrräder in den Keller runterzubringen. Aber gut, besser Fahrradabstellkeller als gar keine Abstellmöglichkeit für Fahrer. Aber das Wesentliche, warum es auch hier ist, war das Thema der Stellplätze, nicht für die Konsumenten, die finden genug Parkplätze im Umkreis. Aber für eine Firma, die viele Arbeitsplätze hat, kann es nicht sein, dass null Stellplätze vorhanden sind. Es gibt bestimmt heutzutage kein Unternehmen, das 200, 300 Mitarbeiter hat, die auf das Auto nicht angewiesen wären. Das sollte man bedenken. Deshalb haben wir auch volle Sympathie für die beiden Ergänzungsanträge, wo es um das Thema Stellplätze geht. Eine Ausweichung würde hier auch gehen. Was ist mit Ablösung? Entweder gilt für alle, das hat der Herr Zeh auch richtig erkannt, eine Ablösung, oder wir machen hier wieder einen Sonderweg.

Für uns heißt es als Fraktion, wir würden die beiden Ergänzungsanträge unterstützen und würden uns aber letztendlich je nach Ausgang nicht gegen den Bebauungsplan stellen, denn wir sind froh, wenn die Lücken in Karlsruhe sich wieder schließen.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Viel Ablehnung steht dem entgegen, auch von unserer Seite, aber aus anderen Gründen. Es ist, wie gesagt, schon angeklungen, dass wir als Fraktion einem Abriss und Neubau von einem so neuen Gebäude nicht einfach ohne Weiteres zustimmen können, einfach aus den Rahmenbedingungen, die wir durch den Klimaschutz haben. Dann muss man auch Wirtschaftlichkeit, in Anführungszeichen, anders und neu beantragen. Das Problem, was jetzt viele mit fehlenden Parkplätzen haben, kann ich an der Stelle nicht nachvollziehen.

Wir reden hier von einem Gebäude, das an einem der besten erschlossensten frequentiertesten Haltestellen in Karlsruhe im Stadtgebiet liegt. Also, über eine so schöne und tolle großartige Erschließung kann man sich nur freuen. Darum dann aus Prinzip irgendwie nichtgebrauchte Parkplätze zu fordern und auch eine Entwicklung festzuschreiben, die an der Stelle nicht notwendig ist und auch offensichtlich von den Bauherren nicht gewünscht ist, kann auf unserer Stelle nicht auf Verständnis stoßen.

Ich kann aber auch Herrn Cramers Kritik an der Stelle verstehen, dass ein Gebäude mit einer so hochwertigen und wirklich ästhetisch anspruchsvollen Fassade jetzt durch ein Allerweltsgebäude ersetzt werden soll.

**Stadtrat Ehlgötz (CDU):** Lieber Kollege Zeh, die CDU-Fraktion sieht nicht rot, wenn wir um Parkplätze diskutieren. Wir sehen viel öfter das große Ganze in dieser Stadt. Das möchten wir zum Ausdruck bringen. Deshalb, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, ich glaube, wir sind hier ganz am Anfang dieses Verfahrens. Auch der heutige Tag zeigt wieder, dass Sie jetzt einen Beschluss haben, um mit dem Investor zu sprechen. Sie müssen nicht unbedingt nach Griechenland fliegen, aber ich glaube, es wäre wichtig, wenn dieses Signal von diesem Haus zu dem heutigen Zeitpunkt von Ihrer Seite ausgeht, dass wir Investoren, die in dieser Stadt in der Innenstadt investieren möchten, herzlich willkommen heißen.

Der Einzelhandel wird es alleine nicht richten können. Dafür brauchen wir andere Maßstäbe. Wir brauchen andere Investoren, die uns helfen werden, dass wir diese Stadt attraktiv halten und attraktiv werden lassen. Deshalb meine wirklich große Bitte, Herr Dr. Mentrup, sagen Sie dem Investor, dass wir bereit sind für dieses Projekt.

**Der Vorsitzende:** Es sind einige Punkte angesprochen worden. Herr Fluhrer, wollen Sie vielleicht zu einigen Punkten was ergänzen?

**Bürgermeister Fluhrer:** Zunächst sind wir ganz am Anfang dieses Projektes. Wie es in so einer Projektentwicklung üblich ist, ist es kein linearer Prozess, sondern der Investor kommt, hat eine Idee, man spricht drüber, man nimmt die Idee wieder mit, und sie verändert sich zum Teil komplett, bis er wieder zum nächsten Gespräch zu uns kommt. Insofern ist es keine bisherige lineare Prozedur sondern es sind Einzelgespräche. Sie kriegen es jetzt zu Beginn auch mit. Die Themen, die Sie aufgeworfen haben, waren auch Themen für uns. Zum einen muss man auch berücksichtigen, wo sind wir denn. Die Lage ist extrem begrenzt. Also, wenn Sie sich die Geometrie vorstellen, dann sind Sie in einem hochverdichteten Raum. Jeder Quadratmeter zählt, sage ich mal. Das ist nicht ganz einfach. Viele Themen, die jetzt angeschnitten werden, sind sozusagen theoretisch immer diskutierbar, faktisch aber räumlich gar nicht so ganz einfach.

Am Anfang sind wir gestartet ohne ein Bebauungsplanverfahren. Eigentlich wollte man über § 34 gehen. Ein Eigentümer hat dann das Recht, da neu zu bauen. So sind wir gestartet und haben gesagt, wir wollen trotzdem eine Architekturqualitätssicherung einsehen. Es gab dann Diskussionen mit dem Urheberrecht, das wissen Sie, weil die Fassade von dem Büro Kleihues entwickelt wurde. Es war auch die Frage, ob es überhaupt gänzlich abgerissen wird oder nur in Teilen. Insofern hat man gesagt, man verständigt sich drauf, hier in den Gestaltungsbeirat zu gehen, weil man davon ausgehen kann, dass dieses renommierte Büro auch sehr gute Architekturqualität entwickeln kann.

Wir haben diese Thematik Parkierung auch diskutiert und waren eigentlich froh, dass ein Bauherr, der primär erst einmal Handelsfläche herstellt - Peek & Cloppenburg steht erst mal für Handel, und der Handel sind diejenigen, die am sensibelsten auf Stellplätze des Individualverkehrs reagieren - selbst bereit ist, auf Stellplätze zu verzichten und dafür Fahrradparkplätze an dieser Stelle herzustellen. Wir sehen es schon auch so, die Parkierung oberirdisch sollte zunächst mal die Tiefgarage verschwinden. Aber dann ist die Frage, an welcher Stelle und möchte man wirklich über den Zirkel eine Verkehrsinfrastruktur weiter aufrechterhalten. Es zeigt sich heute auch, dass dieses Parkhaus nicht wirklich angefahren wird, weil es eben geometrisch im Stadtraum nicht ganz ideal ist. Von dem her hatten wir das eigentlich begrüßt. Da kann man diskutieren, muss es ebenerdig besser zugefahren werden können und so weiter. Ich habe damals dafür geworben, dass man ein so spannendes Parkierungskonzept entwickelt, dass auch Cargo-Bikes etc. dann dort gut parkieren können, also dass das was Hochwertiges wird und nicht einfach ein paar Bügel in den Keller montiert. Also, da ist auch die Diskussion noch am Laufen.

Dass wir diese Thematik Dachbegrünung, Vegetation, Fassadenbegrünung auch im Innenhof noch einmal aufnehmen müssen, das hat auch der Investor zugesagt, dass man das prüft, auch diese Thematik energetische Darstellung, was ist die Energieeffizienz in Zukunft zu dem Thema graue Energie. Dazu muss man wissen, es gibt eine ganze Liste an technischen Auflagen, die jemand hat, wenn er modernisiert. Das ganze Thema Brandschutz hat natürlich neue Rechtsthemen. Das ganze Thema Technikerneuerung und so was. Wenn man da anpackt, Sie kennen das aus eigenen Projekten, dann ist man schnell in der gesamten Neu-in-die-Hand-Nehmung, und dann muss man so viel anpacken, dass es am Ende dann sinnvoller ist mit Deckenhöhen und so weiter richtig neu zu starten. Wir haben die Zusage aber vom Investor, dass er sich diesen Themen gerne stellt. Das heißt, wir würden diese ganzen Anregungen, die Sie jetzt eingeben, mitnehmen in die weiteren Gespräche.

Ich kann mir auch gut vorstellen, dass wir mit dem Büro noch einmal reden, dass wir da noch einmal alternative Fassadenentwürfe bekommen. Ich persönlich halte es für einen sehr guten Entwurf. Er ist nicht so, ich sage mal, schräg und hipp, das man jetzt sofort sagt, oh, da ist so ein Eyecatcher. Persönlich denke ich aber, wenn Sie sich die Situation vor Augen führen, dass gegenüber das ehrwürdige Karstadt-Gebäude steht - das hat eine ganz besondere Architekturqualität -, dann ist es ganz gut, wenn da etwas, ich sage mal, Respektvolles, Klares, mit guter Architektur und hochwertigen Materialien steht und nicht eben einen kurzfristigen Effekt erwirkt. Da können wir aber sicher auch noch einmal im Planungsausschuss gerne diskutieren.

Ich würde einfach diese Anregungen vorschlagen, dass wir die mitnehmen, auch gerne noch mal in alternativen Fassaden und noch mal im Gestaltungsbeirat dann mit Ihnen diskutieren, sodass wir einfach sagen, wir sind am Anfang, setzen einen Startpunkt und gehen noch einmal in eine gemeinsame Diskussion. Dazu sind alle Seiten auch gerne bereit.

**Der Vorsitzende:** Ich würde es ein bisschen zuspitzen wollen von der Beschlusslage, die heute hier auf dem Tisch steht. Das Ganze ist gestartet mit der Idee, dass man nur einen Teilabriss braucht und deswegen dann auch über den Gestaltungsbeirat geht und das Architekturbüro beauftragt, das auch den ursprünglichen Bau abgeliefert hat. Aus den Unterlagen, die uns mittlerweile vorliegen, ist klar, dass sich für die Firma eigentlich nur ein Vollabriss rechnen wird. Das hat viel damit zu tun, jetzt muss ich die Vorlage wieder nehmen, dass sowohl das komplette Tragwerk als auch die Geschossdecken aus brandschutztechnischen Gründen völlig erneuert werden müssten. Wenn Sie sich so ein Gebäude vorstellen ohne Tragwerk und ohne

Geschossdecken, dann bleibt eben nicht all zu viel übrig. Hinzu kommt das, was wir insgesamt feststellen, dass Sie heute Verkaufsräume neu gestalten müssen. Das erfordert ganz andere Konzepte. Uns ist auch zugesagt, dass es zu diesen ganzen Punkten ein umfangreiches Gutachten gibt. Wir werden weiter darauf drängen, dass wir dieses Gutachten bekommen. Ich kenne es jetzt nur auszugsweise, aber ich möchte Ihnen einfach deutlich machen, dass nach dem, was bisher vorliegt und was wir noch einmal überprüfen, es nicht mehr um einen Teilabriss geht - so hat man vor vier Jahren mal angefangen zu diskutieren -, sondern jetzt dann doch eher um einen Vollabriss.

Wir sind in den Gestaltungsbeirat gegangen, weil wir das als Möglichkeit gesehen haben, hier relativ zügig mit Ihnen ins Gespräch zu kommen. Wir müssten heute schon, und da ist der Antrag auf dem Tisch, die Frage beantworten, wollen Sie eine Mehrfachbeauftragung und damit den Prozess wieder von vorne beginnen, oder können wir auf der derzeitigen Planungsstufe weitermachen. Der Gestaltungsbeirat hat sich mehrfach mit dem Thema beschäftigt. Im Gestaltungsbeirat sind auch Gemeinderäte vertreten, und wenn Sie da zu der Erkenntnis gekommen wären, dieser Vorschlag überzeugt Sie nicht, dann hätte ich eigentlich die Erwartung gehabt, dass man seinerzeit sagt, wir können mit dem Vorschlag so nicht mitgehen, wir brauchen einen neuen Anlauf mit einer Mehrfachbeauftragung. So haben wir aber ein Stück weit das Gefühl gehabt, Sie können diese Verfahrensweise akzeptieren.

Jetzt gibt es eine gewisse Flexibilität, das hat Herr Fluhrer angesprochen, dass man an der Fassade noch diskutieren kann. Ich weiß auch nicht, Herr Stadtrat Wenzel, ob wir jetzt eine Fassadenbegrünung vorschreiben sollten oder könnten, wenn wir ansonsten feststellen, dass Themen wie Dachbegrünung, Solaranlagen und all diese Dinge auch zugesagt worden sind. Wir werden auch ein Gebäude bekommen nach dem Platinstatus, zumindest wird das angestrebt, der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen. Der Goldstandard ist schon zugesagt. Auch das müssen wir hier noch mal genau auffieseln, was das bedeutet. Das heißt, es ist schon die Frage, wie viel Erwartungen packen wir jetzt noch oben drauf, und was können wir aber auch aufgrund der Vorgeschichte mit Ihnen jetzt gemeinsam konsentieren und dann eben auch mit dem Investor weiterarbeiten. Deswegen plädiere ich schon dafür, die Frage Mehrfachbeauftragung oder können wir an dem Thema weitermachen, was wir im Gestaltungsbeirat schon mehrfach hatten, dass wir das heute klären, weil sonst aus diesem ganzen Planungsprozess noch mal wieder völlig nach vorne führt.

Herr Müller, Sie haben Recht, der erste Satz unserer Antwort ist etwas unwirsch. Da würde ich Ihnen aber zusagen, dass natürlich ein Mobilitätskonzept erstellt wird. Wir streben natürlich einen Stellplatznachweis in der näheren Umgebung an, das ist ja klar. Die Südstadt war jetzt das, was uns noch im Moment als Option übrigblieb, aber wir müssen auch mit dem Land darüber reden, wie man mit der Schlossvorplatzgarage umgeht. Das konnten wir bisher noch nicht durchführen. Insofern kann ich Ihnen zusagen, dass wir uns, bis dann der Aufstellungsbeschluss kommt, noch mit der Thematik intensiver auseinandersetzen. Insofern würde ich Ihren Antrag gerne, wenn Sie das so akzeptieren können, noch einmal in eine Auftragslage für die Zeit bis zum Aufstellungsbeschluss nehmen. Dass wir damit noch nicht alle Stellplatzthemen in der Innenstadt abräumen können, ist aber, glaube ich, auch klar. Wir müssen dieses eine Projekt jetzt relativ zügig bearbeiten, weil auch der Investor aus nachweisbaren Gründen unter einem gewissen Zeitdruck steht. Wir müssen uns unabhängig davon mit dem Thema Stellplatzentwicklung in der Innenstadt auseinandersetzen, und ich sehe es so wie mancher auch, dass wir um eine Veränderung der Stellplatzverordnung oder eine eigene Stellplatzverordnung nicht herumkommen



werden. Sonst fangen wir an dieser Stelle an. Dann werden Sie Ihre Grundsatzdiskussion führen, aber ich würde es jetzt ungerne bei jedem Objekt dann gleich sozusagen symbolisch für die ganze Innenstadt führen wollen. Hier gibt es klare Vorgaben an Stellplatznachweis, die müssen wir erfüllen, und die müssen natürlich auch in einer etwas größeren Nähe erfüllt werden als in der Südstadt. Da haben wir von Ihnen den ganz klaren Auftrag.

Das wäre mir noch einmal wichtig zu ergänzen. Insofern würden wir jetzt in die Abarbeitung gehen. Herr Müller hat mir zugnickt. Insofern würde ich den CDU-Antrag jetzt so verstehen, im Rahmen unseres Aufstellungsbeschlusses, dazu eine Lösung vorzulegen.

Wir haben dann den Änderungsantrag der FDP. Da geht es um die entsprechende Mehrfachbeauftragung über die Zusagen, die ich Ihnen bisher geben konnte, hinaus. Das mit den Stellplätzen unter Ziffer 2 würde ich dann vielleicht in den anderen packen, dass das dort soweit nachgewiesen wird, wenn Sie damit einverstanden wären. Wir können es aber auch zur Abstimmung stellen.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Punkt 1 zur Abstimmung, Punkt 2 nicht.

**Der Vorsitzende:** Das war jetzt mein Vorschlag, dass wir Punkt 2 in diesen Auftrag mit aufnehmen und Punkt 1 würde ich jetzt zur Abstimmung stellen. Wir würden Ablehnung empfehlen, weil es das ganze Verfahren wieder sehr stark auf einen vorderen Zeitpunkt zurückwirft. Ihre Unzufriedenheit mit der Fassade, wie sie jetzt neu vorgesehen ist, geben wir an den Investor weiter. Herr Fluhrer hat auch durchaus signalisiert, dass man über das Thema Fassadengestaltung noch einmal mit dem Investor reden kann, aber jetzt ohne dass man eine Mehrfachbeauftragung für das ganze Ding noch einmal anschiebt. Über diesen Änderungsantrag der FDP, Ziffer 1, lasse ich jetzt abstimmen und bitte um Ihr Votum. – Das ist eine mehrheitliche Ablehnung.

Dann rufe ich die Beschlussvorlage der Verwaltung auf, ergänzt um die Zusage, dass wir Ihnen dann ein entsprechendes Stellplatz- und Mobilitätskonzept beim Aufstellungsbeschluss vorlegen, dass wir mit dem Investor noch einmal über eine gegebenenfalls veränderte Fassadengestaltung reden. Das Thema Fassadenbegrünung, Herr Wenzel, nehme ich auf, aber will Ihnen nichts zusagen, weil es auch gute Gründe gibt, so etwas nicht zu machen. Ich glaube, das waren die wesentlichen Punkte. Ich würde Ihnen auch noch eine Vorlage machen, die unsere Einschätzung der vorgelegten Notwendigkeit, das Gebäude komplett abzureißen, sozusagen wertet und Ihnen auch noch die entsprechenden Informationen zukommen lässt.

Dann die Beschlussvorlage der Verwaltung ergänzend um diese mündlichen Ausführungen stelle ich jetzt zur Abstimmung und bitte um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist eine mehrheitliche Zustimmung.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

18. August 2022