

Vorlage Nr.: **2023/1080**
 Verantwortlich: **Dez. 6**
 Dienststelle: **StPIA**

General-Kammhuber-Kaserne Rintheim – Bebauungsplanverfahren

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
PlanA	30.11.2023	4	x		

Information (Kurzfassung)

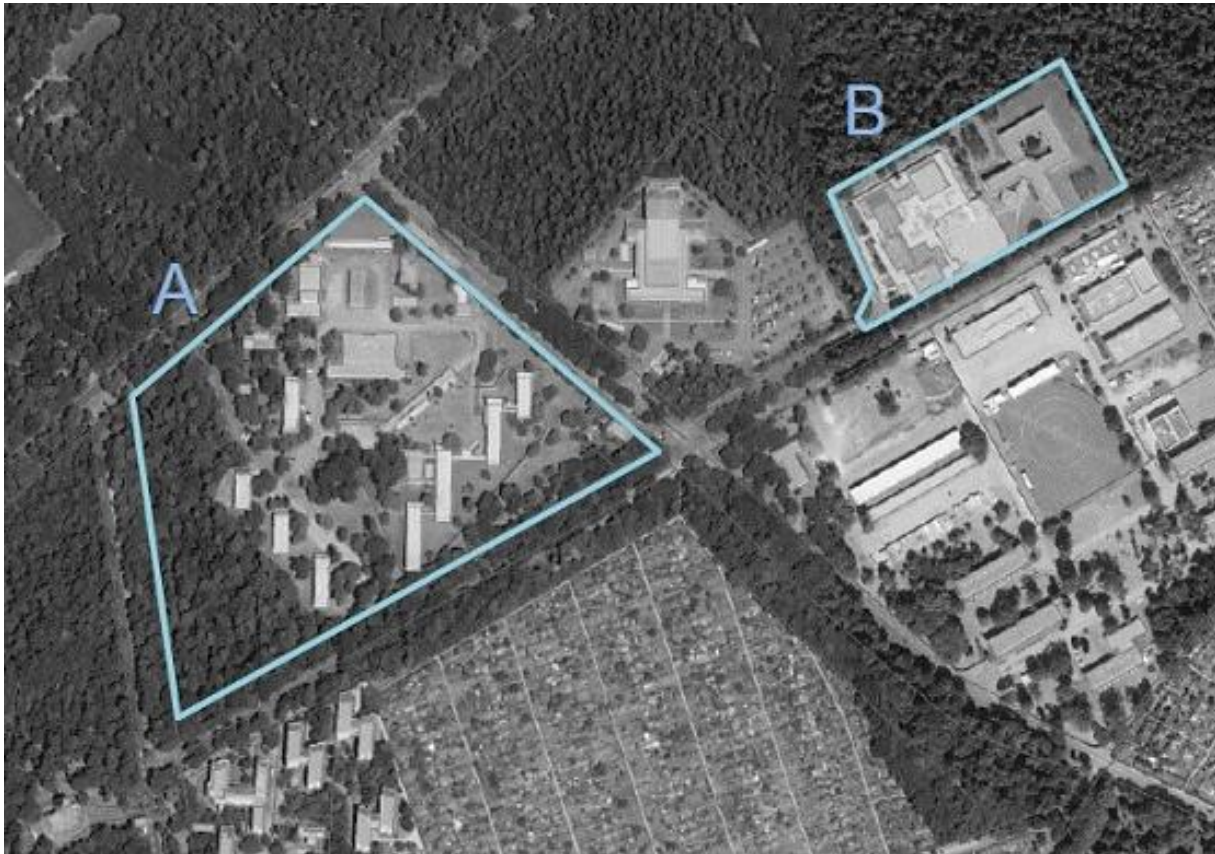
Der Planungsausschuss nimmt die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise zur Kenntnis. Der Planungsausschuss empfiehlt der Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren für die genannten Teilflächen der General-Kammhuber-Kaserne zu starten und einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger (BlmA) aufzusetzen.

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 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	

Ergänzende Erläuterungen

Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beabsichtigt die Nachnutzung der Liegenschaften ehemalige General-Kammhuber-Kaserne („GKK“, Teilfläche A, ca. 10 ha) sowie ehem. Bundeswehrfachschule (BWFS) mit Kreiswehrrersatzamt (KWEA) (Teilfläche B, ca. 2,4 ha).



Übersicht der Teilflächen A („GKK“) und B (Bundeswehrfachschule mit Kreiswehrrersatzamt)

Für beide Teilflächen besteht kein Bebauungsplan. Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP 2030) werden beide Teilflächen derzeit als Sondergebiet Kaserne dargestellt. **Für die Aufstellung des Bebauungsplans wird daher eine Einzeländerung des Flächennutzungsplans erforderlich.**

Die militärische Nutzung der GKK wurde Anfang der 2000er-Jahre aufgegeben. Seither werden Teile der Bestandsgebäude (vorübergehend) zivil nachgenutzt, andere Teile stehen leer bzw. liegen brach. Derzeit sind auf der Liegenschaft GKK Teile der Bundespolizei untergebracht sowie in den ehemaligen Stabsgebäuden die Interimsnutzung des Bundesgerichtshofes (BGH). Auf Teilfläche B steht die ehemalige BWFS an der Rintheimer Querallee nach Fertigstellung des Ersatzneubaus in der Kirchfeldkaserne leer. Teile des KWEA werden durch die Bundeswehr temporär noch genutzt.

Der Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Bundesbehörden in Karlsruhe ist erheblich. Das Bundesamt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin möchte auf den Flächen verschiedene Bundesbehörden unterbringen. Eine Ergänzung durch weitere, dazu passende Nutzungsarten (vornehmlich Wohnen) erfolgt in Abhängigkeit von der Deckung des Bedarfs und Schaffung zusätzlicher Flächenpotentiale.

Für die ehemals als Kaserne genutzten Bereiche besteht keine ausreichende Rechtsgrundlage zur ganzheitlichen Entwicklung für die angestrebten Anschlussnutzungen sowie die geplante Nutzungsdichte. Somit liegt ein Planerfordernis gemäß § 1 Absatz 3 BauGB vor. Durch den Bebauungsplan soll für den geplanten Ausbau der dort aktuell untergebrachten und künftigen Nutzungen ein qualitativ hochwertiger Städtebau ermöglicht werden. Neben der Definition von Art und Maß der baulichen Nutzung ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Umsetzung einer qualitativen Freiraumgestaltung sowie einer hohen Aufenthaltsqualität Ziel der Planung.

Städtebau

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Jahr 2022 eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans nebst Varianten durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf, Büro Studio Wessendorf Berlin, wird als Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplans herangezogen:



Wettbewerbsergebnis, Platz 1. Studio Wessendorf, Berlin

Das städtebauliche Konzept sieht für die **Teilfläche A** in der Zielplanung die Ausbildung rechtwinkliger Baufelder vor. Gemäß Vorgabe aus der durchgeführten Ämterbeteiligung erfolgt die Erschließung weiterhin über die Rintheimer Querallee.



Entwurfsergebnis Teilfläche A

Das städtebauliche Konzept bildet insgesamt eine klare, tragfähige und gleichzeitig flexibel nutzbare Grundstruktur. Dieses besteht aus Erschließungsrastern und Baufeldern, deren Bebauung mit offenen und geschlossenen Blockstrukturen sowie einzelnen Hochpunkten dargestellt ist. Der südliche und westliche Teil des Grundstücks, auf dem sich besonders viele erhaltenswerte Bäume befinden, sowie der Übergang zum Wald (und somit auch der einzuhaltende Waldabstand) bleiben unbebaut. Die Grundstruktur ist grundsätzlich sowohl für die Unterbringung von Büro- als auch Wohnnutzung geeignet. So entsteht ein langfristig tragfähiges und resilientes Gerüst mit anpassbarer Nutzungsverteilung. Die abschließende Dimensionierung der Baufelder sowie der Zwischenräume erfolgen im Rahmen der weiteren Abstimmung sowie Überarbeitung des Grundlagenentwurfs (zum Vorentwurf Bebauungsplan).

Der Entwurf sieht eine fünf- bzw. sechsgeschossige Basishöhe vor, die sich an dem auf der Liegenschaft vorhandenen Baumbestand orientiert. Dazu werden städtebauliche Akzente in Form von Hochpunkten gesetzt.

Im städtebaulichen Konzept ebenfalls berücksichtigt, ist die Möglichkeit zur Einrichtung einer Wendeschleife zur potentiellen Verlängerung einer Straßenbahntrasse bis zur Liegenschaft GKK, sowie die potentielle Integration der auf der Liegenschaft vorhandenen Interimsnutzungen, da davon auszugehen ist, dass diese noch mindestens bis 2035 (BGH auf

GKK) aufrechtzuerhalten sind. Auch künftig besteht der Bedarf zur Unterbringung sicherheitsrelevanter Nutzungen, die eine Absicherung z.B. in Form einer Einzäunung benötigen, deren Zulässigkeit im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden muss. Strukturell fügen sich entsprechende Nutzungsbausteine in das städtebauliche Grundkonzept ein.

Im Zuge der weiteren Abstimmung zur Erschließung sollen die verkehrliche Einbindung der geplanten Entwicklung in das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz geprüft und Lösungen für die interne Erschließung des Plangebietes sowie den ruhenden Verkehr gefunden werden.

Das städtebauliche Konzept für die **Teilfläche B** sieht ebenfalls die Ausbildung einer Blockstruktur vor. Die Erschließung erfolgt weiterhin über den Anschluss Rintheimer Querallee. Die potentiellen Baufeldgrenzen orientieren sich im Wesentlichen an der Bestandsbebauung, als auch an Mindestabständen zu Grundstücksgrenzen. Ggf. einzuhaltende Abstandsflächen und ggf. zusätzliche grundstückinterne Erschließungsflächen als Verkehrsflächen sind, falls erforderlich, im Zuge der weiteren Planung zu konkretisieren.



Entwurfsergebnis Teilfläche B

Der Entwurf sieht für Teilfläche B ebenfalls eine 5-geschossige Grundhöhe mit städtebaulichen Hochpunkten vor. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzungen für das potentielle Sondergebiet ist eine Ausnutzung in Anlehnung an § 17 BauNVO vorgesehen.

Weiteres Vorgehen

Vorgesehen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans als Grundlage für die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie zur Schaffung der grundlegenden Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung. Das Verfahren soll als Angebotsbebauungsplan erfolgen. Die Stadt Karlsruhe führt das Bebauungsplanverfahren durch, die BlmA als Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Verfahrens (externes Planungsbüro) und u.a. der Gutachten. Entsprechende Regelungen werden im Rahmen eines ergänzenden städtebaulichen Vertrags getroffen. Die fachliche Unterstützung der BlmA und Bearbeitung seitens des Vorhabenträgers erfolgt durch die Bundesbauverwaltung Baden-Württemberg.

Das Bebauungsplanverfahren ist bereits in der Prioritätenliste entsprechend berücksichtigt und wird mit Start in 2024 in Priorität 1 geführt.