

Vorlage Nr.: 2023/1429

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“, Karlsruhe – Innenstadt-West

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	23.01.2024	4	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (im vollständigen Wortlaut auf Seite 5).

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.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KASIG, VBK, SWK

Erläuterungen

I. Erläuterungen zur Planung

Der ab 1949 errichtete Gebäudekomplex im Bereich zwischen der Kaiserstraße, Lammstraße, dem Zirkel und der Ritterstraße (Flurstücke Nr. 174, 175 und 178) mit Einzelhandelsnutzungen sowie einem Parkhaus mit 86 Kfz-Stellplätzen wurden in den letzten Monaten vollständig abgerissen. Verblieben ist vorläufig nur eine Stützkonstruktion für das Nachbargebäude.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses, fünfgeschossig, teilweise mit Staffeldachgeschoss. Wie bisher sind im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss Verkaufsflächen vorgesehen. Teilflächen des 1. Obergeschosses sind als Flächen für die Verwaltung von Peek und Cloppenburg (P&C) vorgesehen. Die neugeplanten Büroräumlichkeiten in den Obergeschossen sollen vermietet werden.

In der Beratung des Auslegungsbeschlusses am 18. Juli 2023 wurde ein Appell an den Vorhabenträger formuliert, zu überprüfen, ob nicht doch - abweichend zum vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan - ein Wohnen in den Obergeschossen möglich ist.

Der Vorhabenträger teilte der Stadtverwaltung daraufhin mit, dass der geplante Nutzungsmix das Ergebnis eines mit der Stadt Karlsruhe intensiv geführten Prozesses sei. Die geplanten Nutzungen seien im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret verankert und auch Gegenstand des bereits eingereichten Bauantrags. Auch lasse der aktuelle Projektfortschritt eine Umplanung nicht zu. Ergänzend wird von der Stadtverwaltung angemerkt, dass das Wohnen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zulässige Art der baulichen Nutzung berücksichtigt wurde, um langfristig Flexibilität zu ermöglichen.

Weiter wurde die Frage gestellt, ob die Fahrradstellplätze im Untergeschoss nur für Kunden und Kundinnen oder Stellplätze als allgemein überdachter (ggf. kostenpflichtiger) Radparkplatz vorgesehen seien.

Das Fahrradparkhaus wird nicht zur allgemeinen öffentlichen Verfügung stehen. Der überwiegende Teil der Radparkplätze wird für den geplanten Nutzungsmix bauordnungsrechtlich benötigt und ist den Nutzerinnen und Nutzern des Gebäudes, insbesondere den dort Beschäftigten, vorbehalten.

II. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Nach Vorberatung im Planungsausschuss am 6. Juli 2023 fasste der Gemeinderat am 18. Juli 2023 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (Vorlage Nr.: 2023/0662).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 31. Juli bis 15. September 2023 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt. Die Stellungnahmen im Einzelnen und die Anmerkungen der Stadtverwaltung dazu sind in einer Synopse zusammengefasst (**Anlage 1**). Im Wesentlichen wurde auf die Hinweise aus dem vorangehenden Beteiligungsverfahren verwiesen.

Die Naturschutzverbände haben bei folgenden Punkten Ergänzungen und Änderungen der Planung gefordert. Den Anregungen soll nur teilweise gefolgt werden.

Gefordert werden zusätzliche Spaltenquartiere für Fledermäuse und zusätzliche Quartier- bzw. Nistmöglichkeiten für weitere Arten.

Der Anregung soll nicht gefolgt werden.

Im Rahmen des Kenntnissgabeverfahrens zum Abbruch der Bestandsgebäude wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse wurden hierbei nicht gefunden. Dennoch sieht der Durchführungsvertrag vor, dass der Verlust möglicher Quartieres- und Nistmöglichkeiten beim Abbruch durch die Anbringung oder Integration von mindestens drei Spaltenquartieren vorsorglich ausgeglichen wird.

Die Naturschutzverbände fordern, dass Vorgaben für eine Fassadenbegrünung ergänzt werden.

Der Anregung soll nicht gefolgt werden.

Im Rahmen der Diskussion des Vorhabens in den städtischen Gremien und im Gestaltungsbeirat wurde das Vorhaben überarbeitet. Das Thema der Fassadenbegrünung wurde in diesem Rahmen geprüft und u.a. im Gestaltungsbeirat diskutiert. Hierbei wurde bei der Fassadengestaltung insbesondere Wert auf einen hohen Öffnungsanteil gelegt, der mit einem entsprechend hohen Anteil an verglasten Flächen einhergeht. Bezogen auf das vorliegende Vorhaben wurde daher der Umsetzung dieser Gestaltung des Baukörpers gegenüber der Umsetzung einer Fassadenbegrünung der Vorzug gegeben.

Um dennoch entsprechend positive Effekte sowohl für das Stadtklima bzw. Mikroklima als auch für die Bindung von Staub und Luftschadstoffen zu erzielen, wurde der Grünflächenanteil auf den Dachflächen im Verhältnis zu der dem Vorentwurf zugrundeliegenden Vorhabenplanung substantiell erhöht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zum Anteil extensiver und intensiver Dachbegrünung getroffen worden.

Der Fokus wird bei dem vorliegenden Vorhaben und der planungsrechtlichen Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan somit auf die Umsetzung der extensiven Dachbegrünung auf den obersten Geschossen, sowie der intensiven Dachbegrünung des Lichthofs, mit jeweils der Ausführung als Retentionsdach, gelegt. Die Maßnahmen werden entsprechend über textliche Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Naturschutzverbände vermissen weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas.

Nach Auffassung der Stadtverwaltung sind die Festsetzungen für eine extensive und intensive Dachbegrünung mit Retentionsdächern sowie Vorgaben für eine helle Fassadengestaltung im Durchführungsvertrag ausreichend und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas.

Aus Sicht der Naturschutzverbände fehlen Aussagen zum Wassermanagement. Kritisiert wird, dass das Niederschlagswasser „vollständig und ungebremst“ im Mischwasserkanal unter der Kaiserstraße eingeleitet werden solle.

Die festgesetzte Ausbildung von Retentionsdächern trägt zur Rückhaltung von Regenwasser und damit zur gedrosselten Einleitung bei. Die Einleitmenge für das Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem ist auf 70 l/s beschränkt. Eine technische Umsetzung der Drosselung auf bis zu 50 l/s sollte durch geeignete Maßnahmen wie Retention, Bewirtschaftung oder Rückhaltung überprüft werden. Das Niederschlagswasserkonzept sowie die Einleitmengen für das anfallende Niederschlagswasser sind im Rahmen eines Entwässerungsgesuchs vorab mit der Stadtentwässerung Karlsruhe, Sachgebiet Grundstücksentwässerung abzustimmen. Dies ist über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Konkretisierung erfolgt im nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Darüber hinaus kann der Forderung, das Regenwasser „besser zu nutzen und zu speichern“ hier nicht nachgekommen werden. Das private Niederschlagswasser soll in der Regel auf dem Grundstück selbst bewirtschaftet werden. Eine Entwässerung privater Dachflächen auf öffentlichen Flächen ist

grundsätzlich nicht vorgesehen. Für eine vorhabenbezogene technische Lösung zur weiteren Nutzung des Niederschlagswassers fehlen in diesem konkreten Fall die Möglichkeiten.

Der Vorhabenträger hat den Durchführungsvertrag unterzeichnet. Gegenüber dem Stand zum Auslegungsbeschluss haben sich keine Änderungen ergeben.

III. Ergänzende Erläuterungen zur CO₂-Relevanz

Für das Bauvorhaben bzw. den vorhabenbezogenen Bebauungsplan greift der Grundsatzbeschluss zum klimaneutralen Bauen. Das bedeutet, dass das Gebäude mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 (Nichtwohngebäude) errichtet wird und eine großflächige Photovoltaik-Nutzung sichergestellt sein muss. Diese ist auf dem Großteil des Flachdachs in Kombination mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Beides wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Vom Büro Drees & Sommer SE wurde für das Vorhaben ein Raumklima- und Energiekonzept erstellt, in welchem verschiedene Varianten der Energieversorgung des Vorhabens betrachtet wurden. Die Wärmeversorgung für das Vorhaben soll über das bestehende Fernwärmenetz der Stadtwerke Karlsruhe erfolgen.

In Hinblick auf den Gebäudeenergiestandard für das Neubauvorhaben, die erstmalige Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage, dem Wegfall der Parkgarage und die Verbesserung der Stellplatzsituation für Radfahrende wird die CO₂-Relevanz hier im Vergleich zur Bestandssituation als positiv bewertet.

Die CO₂-Relevanz für den Gebäudeabbruch und die Neuerrichtung der Gebäude (graue Energie) bleibt dabei unberücksichtigt. Der Vorhabenträger hat ein Gutachten vorgelegt, welches zum Ergebnis kommt, dass ein Umbau des vorhandenen Gebäudes nicht sinnvoll erscheint (siehe Informationsvorlage für den Planungsausschuss am 10. November 2022, Vorlage-Nummer 2022/1006).

Für den Rückbau wird eine DGNB Zertifizierung mindestens in Gold angestrebt. Das Zertifizierungsverfahren legt das Augenmerk neben der stofflichen Betrachtung auch auf Themengebiete in den Bereichen Prozessqualität, Kommunikation und Lebenszykluskosten. Die großflächige Glasfassade wurde vom Hersteller zurückgenommen und wird von diesem als Fensterglas wiederverwendet. Der in großer Menge verbaute Stahlbeton wurde stofflich getrennt: der Beton wird vor Ort aufbereitet und als Verfüllmaterial für die Herstellung der Bohrpfehlwand verwendet, sodass kein extra angeliefertes Verfüllmaterial erforderlich ist. Der Stahl, sowie sämtliche verbaute Metalle werden recycelt und in den Stoffkreislauf zurückgeführt. Für den verbauten Gipsbeton war, ähnlich zum Fensterglas, eine Rücknahme durch den Hersteller vereinbart – diese wurde allerdings kurzfristig zurückgewiesen, sodass diesbezüglich eine herkömmliche Verwertung durchgeführt wurde.

IV. Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Sämtliche Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen, einschließlich erforderliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann nach alledem empfohlen werden, den Wertungen der Verwaltung zu folgen und den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planes vom 13. Oktober 2022 in der Fassung vom 5. Juni 2023 als Satzung zu beschließen.

Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes, die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP 01 bis 03) sind

dieser Vorlage als **Anlagen** beigelegt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“, Karlsruhe – Innenstadt-West vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 13. Oktober 2022 in der Fassung vom 5. Juni 2023 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“, Karlsruhe – Innenstadt-West“

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ecke Kaiserstraße, Lammstraße, Zirkel, Ritterstraße“, Karlsruhe – Innenstadt-West mit Vorhaben- und Erschließungsplan gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen sowie einen Vorhaben- und Erschließungsplan, gemäß § 9 und § 12 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 13. Oktober 2022 in der Fassung vom 5. Juni 2023, die Bestandteile dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).