

Vorlage Nr.: 2024/0064

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Firmengebäude big

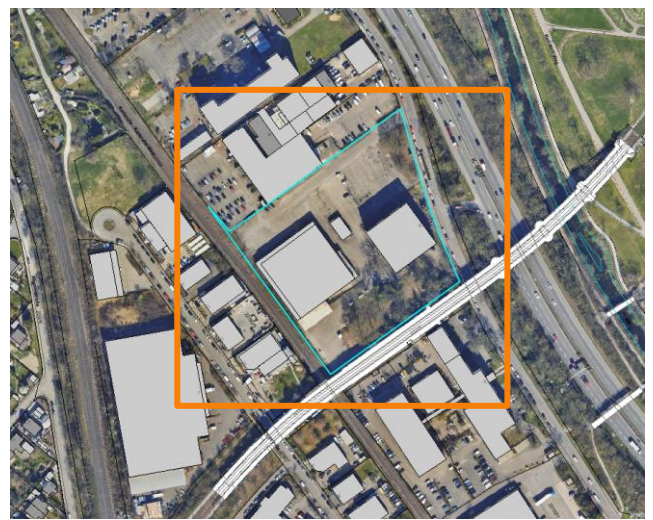
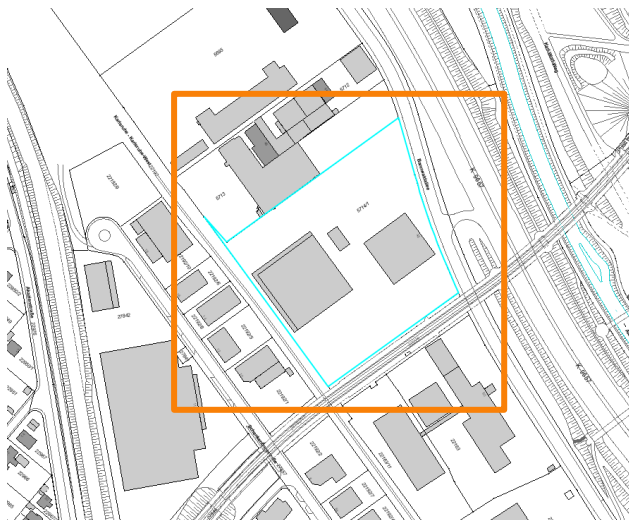
Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	09.02.2024		Ö	Beratung

Kurzfassung

Lage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Karlsruhe-Bulach. In der näheren Umgebung der geplanten Bebauung befinden sich zahlreiche Gewerbebetriebe.

Südlich angrenzend an das Grundstück verläuft die Straßenbahnlinie mit der Haltestelle „Bannwaldallee“, das Brückenbauwerk steht unter Denkmalschutz.



Vorhaben

Der Vorhabenträger möchte auf dem Grundstück ein nachhaltiges Quartier entwickeln. Dabei soll ein neuer Firmenstandort der b.i.g. Gruppe umgesetzt werden und zusätzlich Mietflächen entstehen, deren Nutzer die Dienstleistungsangebote der b.i.g. Gruppe in Anspruch nehmen können.

Das Planungsbüro aus Karlsruhe beschäftigt sich mit der, an aktuelle Rahmenbedingungen angepasste, Konzeptentwicklung dieses Quartiers.

Zum einen durch die Pandemie, als auch durch einen zwischenzeitlich neuen möglichen Geschäftspartner, hat sich die Zielsetzung der Quartiersentwicklung, die Haltung zum Bestandserhalt der vorhandenen Gebäude und die Anforderungen an das umzusetzende Raumprogramm verändert.

Mit der jetzigen Zielsetzung, auch die vorhandene Lagerhalle zu erhalten, hat das vorliegende Konzept den Schwerpunkt der funktionalen Machbarkeit. Das vorhandene Bürogebäude soll aufgestockt und zur Vermietung revitalisiert werden. Die Planung sieht vor, die bestehende Lagerhalle im rückwärtigen Bereich des Grundstücks als sogenannte „Markthalle“ mit Küche und Betriebskantine umzubauen und in Teilbereichen aufzustocken. Der neue Partner, mit einem Angebot zur gesunden Ernährung, soll in dieser „Markthalle“ mit Küchenmanufaktur, inklusiven Arbeitsplätzen, Workshop- und Beratungsangeboten ein Dreh- und Angelpunkt sein.

Geplant ist ein 6- geschossiger Neubau für die b.i.g. Gruppe im südöstlichen Grundstücksbereich, orientiert zu den bestehenden Baum- und Grünflächen. Im Erdgeschoss des Neubaus soll eine Betriebs-KiTa für die umliegenden Betriebe des Quartiers untergebracht werden

Weitere wichtige Aspekte der Kreislaufwirtschaft wie Regenwassernutzung, Nutzung wiederverwertbarer Rohstoffe, Nutzung recyclingfähiger Produkte, Vermeidung von Bauabfällen etc. sollen berücksichtigt werden.

Die befestigten Flächen sollen auf das Minimum entsiegelt werden. Die oberirdischen Stellplätze werden daher entlang der westlichen Zufahrtsstraße angeordnet. Weitere Stellplätze sind im Untergeschoss der Lagerhalle sowie unter einem begrünten Vorplatzbereich an der Bannwaldallee vorgesehen.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplan Nr. 634 „Industriegebiet Bannwaldallee und Unterreut“. Festgesetzt ist für das Grundstück Industriegebiet (GI), ausgeschlossen sind gemäß Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß Bebauungsplan dürfen in dem GI nur Betriebe zugelassen werden, die durch ihre Immissionen die benachbarten Wohngebiete WS und WA sowie das Erholungsgebiet „Günther-Klotz-Anlage“ nicht wesentlich stören. Zulässig sind teilweise 4 Geschosse, 5 Geschosse und in einem Teilbereich 6 Geschosse. Die Planung überschreitet in einem Teilbereich die festgesetzte Geschossigkeit, hierfür ist die planungsrechtliche Voraussetzung im Weiteren zu klären.

Die vorgelegte Grundkonzeption ist anhand eines detaillierten Nutzungskatalogs und Raumprogramms im weiteren Verfahren mit der Verwaltung abzustimmen.

Das Projekt wurde in verschiedenen Varianten bereits dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Hierbei handelt es sich um die 2. Wiedervorlage. Die im Jahre 2017 in den nicht-öffentlichen Sitzungen vorgestellten Varianten beschäftigten sich mit unterschiedlichen Grundkonzeptionen für das Grundstück. Im Vordergrund stand die Gebäudeanordnung im Zusammenhang mit der Freiraumkonzeption im Sinne eines ganzheitlichen Gestaltungskonzeptes für das Areal. Dabei wurde sowohl der Erhalt der Bestandsgebäude auf dem Grundstück untersucht, als auch zusätzliche Neu- und Ergänzungsbauten in Betracht gezogen.

Zudem empfahl der Gestaltungsbeirat eine Ausarbeitung einer detaillierten Freiflächenplanung mit Reduzierung der versiegelten Flächen, insbesondere die Klärung der Stellplatzunterbringung.