



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0575
	Verantwortlich:	Dez.6
Studie „Reload Technologiepark“		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ausschuss für Wirtschaftsförderung	29.09.2016	2		x	Vorberaten
Planungsausschuss	13.10.2016	1		x	Vorberaten
Gemeinderat	25.10.2016	6	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach den Vorberatungen im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Planungsausschuss, dass die Ergebnisse der Studie „Reload Technologiepark“ für die weitere Entwicklung des Technologieparks als Grundlage und Leitlinien dienen sollen.

Der Gemeinderat beschließt daher, dass das Planungsrecht im Technologiepark auf Grundlage der Ergebnisse der Studie geändert werden soll und beauftragt die Verwaltung, die entsprechenden Bebauungspläne ins Verfahren zu bringen.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe (StadtZeitung) durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)			nein	x	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
80.000 Euro für Gutachten					
Haushaltsmittel stehen teilweise zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 1.610.51.10.05					

1. Anlass der Vorlage

Im Planungsausschuss am 22. April 2015 und im Wirtschaftsförderungsausschuss am 12. Mai 2015 wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, wie planungsrechtlich den heutigen städtebaulichen Anforderungen an die Ansiedlung von Technologiebetrieben im Technologiepark entsprochen werden kann. Möglichkeiten einer Verbesserung sollten erarbeitet und vorgestellt werden.

Durch eine Mitteilung wurde im Wirtschaftsförderungsausschuss am 11. März 2016 über den Verfahrensstand berichtet. Im Planungsausschuss am 17. März 2016 wurde der Zwischenstand der Studie vorgestellt und durch den Ausschuss zur Kenntnis genommen.

2. Sachstand

a) Vorgehen zur Bearbeitung der Aufgabe

Mit der Bearbeitung dieser Aufgabe wurde das Büro AS&P – Albert Speer & Partner GmbH (Frankfurt a.M.) beauftragt. Zusätzlich wurde in der Erkundungsphase durch einen Input des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung ISI, Competence Center Foresight eine übergeordnete Betrachtungsebene eingebracht.

Auf der Grundlage einer abgestimmten Prozessstruktur wurde das Ergebnis der Studie in mehreren Sitzungen erarbeitet:

- Erkundungsphase,
- Konzeptfindungsphase,
- Vertiefungsphase.

Dabei wurde durch einen weit gefächerten Teilnehmerkreis möglichst umfangreiches Know-How aus der Region eingeholt. Neben Stadtplanungsamt, Wirtschaftsförderung und TPK GmbH waren unter anderem Bürgervereine, verschiedene städtische Ämter, Vertreter des K.I.T., der TechnologieRegion Karlsruhe GbR, des SSC Karlsruhe e.V. und der Fächerbad Karlsruhe GmbH beteiligt. Auch die ansässigen Firmen wurden einbezogen.

Das Ergebnis der Studie liegt nun vor und soll dem Ausschuss in Grundzügen vorgestellt werden. Im Anschluss soll das Ergebnis der Studie in Form einer Broschüre dokumentiert werden.

b) Kurzfassung Ergebnis der Studie

Im Verlauf der Projektarbeiten wurden folgende Themen als Knackpunkte für die Weiterentwicklung des Technologieparks identifiziert:

- die Adressbildung,
- die Interaktion zwischen K.I.T. Campus Ost und Technologiepark,
- das städtebauliche Gerüst (Wandhöhen, Straßenraum, Dichte),
- die Nutzungsverteilung,
- das Erschließungssystem,
- das Parkierungskonzept,
- die Freiraumstruktur,
- die bauliche Visitenkarte,
- Regelungen zu Werbeanlagen und
- die Umsetzung durch Bebauungsplanänderungen.

Adressbildung

Die mögliche Außendarstellung des Technologieparks soll an den maßgeblichen zukünftigen Schauseiten zur Haid-und-Neu-Straße und nach Norden Richtung Waldstadt verbessert werden. Städtebaulich umgesetzt werden soll dies durch eine Anpassung der Baufelder, Baulinien an den Außenkanten und eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen.

Interaktion zwischen K.I.T. Campus Ost und Technologiepark

In dem Technologiepark benachbarten K.I.T. Campus Ost sind Institute aus dem Bereich Mobilität und Technologie angesiedelt. Synergien zwischen den beiden Nachbarn sollen durch eine bessere räumliche Vernetzung gefördert werden. Dazu wird die verlängerte Emmy-Noether-Straße zu einem Platzraum umgestaltet, der langfristig auch eine verkehrliche Verbindung der beiden Gebiete zulässt.

Städtebauliches Gerüst

Die bisher im Technologiepark zulässigen Wandhöhen haben sich als nicht mehr zeitgemäß erwiesen, da sie auf zu geringen Geschosshöhen basieren. Die Wandhöhen sollen daher erhöht werden. Dabei ist unter anderem zu berücksichtigen, dass die möglichen Gebäudehöhen gestalterisch mit den Dimensionen der Straßenräume korrespondieren und einen räumlichen Gesamteindruck schaffen. Mit der Erhöhung der Gebäudehöhen geht daher eine Verbreiterung der Straßenräume einher. Gleichzeitig ist eine Erhöhung der möglichen Ausnutzung der Grundstücke vorgesehen.

Eine Ausnutzung der geänderten Kennziffern zieht eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs nach sich. Die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren sind bei den in der Vorzugsvariante vorgeschlagenen Kennziffern berücksichtigt.

Nutzungsverteilung

Das bisher stringente System der Nutzungsregelungen im Technologiepark soll aufgelockert werden, um den Nachfragen nach gastronomischen Einrichtungen, Nahversorgung und weiteren Dienstleistungsangeboten in Zukunft besser entsprechen zu können. Dabei soll das Profil als Technologiepark, der vorwiegend der Ansiedlung von Technologiebetrieben dient, nicht verloren gehen. Im Kernbereich des Parks sollen daher zukünftig folgende Nutzungen zulässig sein: Forschungsinstitutionen, Technologiefirmen, Entwicklungslabore, technologieorientiertes Gewerbe sowie diesen zuarbeitende Betriebe, dem Gebiet dienende Nahversorgung, Gastronomie, Dienste, Parkhäuser und Fitnesscenter.

In den Randbereichen des Technologieparks sollen darüber hinaus folgende Nutzungen zulässig sein: Büro- und Verwaltungseinrichtungen, Dienstleistungen, Hotel mit Boarding House, gesundheitliche Einrichtungen und soziale Einrichtungen.

Erschließungssystem

Die Anbindung des Gebietes soll langfristig durch einen neuen Anschluss von Norden verbessert werden. Dieser könnte an die Albert-Nestler-Straße oder an die Wilhelm-Schickard-Straße anbinden.

Die innere Erschließung wird durch zwei Erschließungsringe verbessert. Dazu wird das Straßennetz um eine zusätzliche Querverbindung im Norden erweitert. Die Verlängerung der Straße Im Vogelsand nach Westen entfällt im Gegenzug. Dies ermöglicht zusätzlich eine günstigere Aufteilung der Baufelder.

Parkierungskonzept

Durch die Möglichkeit zur Errichtung von Parkhäusern soll eine Perspektive eröffnet werden, um den Parkdruck zu lindern. Es ist vorgesehen an der Hauptzufahrt von Süden ein zentrales Parkhaus zu errichten (Bauherr gegebenenfalls TPK). Das Grundstück soll somit für eine Nutzung als Mobilitätszentrale (Parken und gegebenenfalls Büronutzung) freigehalten und bis auf Weiteres nicht für andere Nutzungen herangezogen werden. Die Mobilitätszentrale soll die Möglichkeit schaffen, neuen Technologien aus dem Bereich Mobilität eine Plattform zu bieten, um diese für Arbeitnehmer und Besucher erlebbar zu machen.

Der öffentliche Straßenraum soll im Gegenzug zukünftig weitgehend von „normalen“ Stellplätzen freigehalten werden. Stattdessen soll mehr Raum für E-Mobile-Ladesäulen, E-Carsharing, Fahrradabstellplätze und Leih- und Ladestationen für E-Bikes geschaffen werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch Ladezonen für die ansässigen Betriebe und Behindertenstellplätze.

Freiraumstruktur

Der große Freiraumanteil ist ein prägendes Merkmal des Technologieparks und soll es zukünftig auch bleiben. An der Grundstruktur aus Passarelle und Binnenparks sollen daher keine Änderungen vorgenommen werden. Es wird jedoch angestrebt, die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Freiräume zu intensivieren. Dazu sollten innerhalb der Passarelle und der Binnenparks Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen werden. In den Binnenparks könnte Raum für sportliche Nutzungen entstehen. Das Konzept zur Freiraumgestaltung ist im weiteren Planungsprozess noch zu vertiefen.

Bauliche Visitenkarte

Das bisher restriktive Gestaltungsprinzip aus straßenbegleitenden Baulinien mit zwei- oder dreigeschossiger Bebauung soll durch ein neues Gestaltungsprinzip ersetzt werden. Dabei werden Baulinien und zwingende Festsetzungen zu Wandhöhe und Geschossigkeit nur noch an wichtigen Schauseiten (Nordkante zum Grünzug, Ostkante zur Haid-und-Neu-Straße, Raumkante beiderseits des internen Grünzugs) eingesetzt. Die übrigen Bereiche werden durch Baugrenzen und Festsetzungen der maximalen Wandhöhe geregelt.

Die bisherige Gestaltungsregel, dass als Fassadenmaterialien nur Putz, Sichtbeton und Steinverkleidungen oder Klinker in heller Pastelltönung zulässig sind, wobei für untergeordnete Flächen auch Bleche, Stahl und Glas verwendet werden dürfen, wird dahingehend ergänzt, dass außerdem eine farbliche Akzentuierung auf 10% der jeweiligen Fassadenseite möglich sein soll. Damit wird dem Interesse der Unternehmen, ihr Corporate Design nach außen zu zeigen, Rechnung getragen.

Werbeanlagen

Zum Thema Werbeanlagen konnte innerhalb der Sitzungen kein Konsens erzielt werden. Dies soll im Rahmen der jeweiligen Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Umsetzung durch Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Planungsrechts soll in mehreren Teilverfahren erfolgen. Der Bereich westlich der Albert-Nestler-Straße, der sich weitgehend in städtischem Eigentum befindet, soll als erster Bereich überplant werden. Für den Bereich östlich der Albert-Nestler-Straße wird voraussichtlich ein Umlegungsverfahren erforderlich werden. Um durch dieses Verfahren nicht die gesamte Entwicklung zu hemmen, soll dieser Teilbereich in einem separaten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.

Das südliche Eingangsgrundstück, das bisher für eine Hotelnutzung vorgesehen war, soll aufgrund seiner räumlichen Wirkung auf das Stadtbild und der prägnanten Lage im Park für einen besonderen Nutzer vorgehalten werden und bei Bedarf über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf dessen Bedürfnisse hin überplant werden. Entgegen der bisherigen Vorgehensweise wäre alternativ zu prüfen, ob in diesem Bereich ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden sollte, der neben einer Auswahl an zulässigen Nutzungsarten lediglich ein großzügiges Baufenster und eine Baumassenzahl festsetzt. Voraussetzung hierfür wäre die Durchführung eines Architektenwettbewerbes. Bei der Grundstücksvergabe ist die aufgrund seiner Lage besondere Bedeutung dieses Grundstückes für den Technologiepark Karlsruhe angemessen zu berücksichtigen.

3. Nächste Schritte

Nachdem die Studie von Wirtschaftsförderungsausschuss und Planungsausschuss vorberaten wurde, wird für den Gemeinderat eine Broschüre mit dem Ergebnis der Studie erstellt und vielfältigt werden.

Auf Grundlage der Studie kann die Überarbeitung des Planungsrechts beginnen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Planungsausschuss, dass die Ergebnisse der Studie „Reload Technologiepark“ für die weitere Entwicklung des Technologieparks als Grundlage und Leitlinien dienen sollen.

Der Gemeinderat beschließt daher, dass das Planungsrecht im Technologiepark auf Grundlage der Ergebnisse der Studie geändert werden soll und beauftragt die Verwaltung, die entsprechenden Bebauungspläne ins Verfahren zu bringen.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe (StadtZeitung) durchzuführen.