

Vorlage Nr.: **2022/0190**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

"Bebauungsplan Seewiesenäcker Änderung der Nutzungsart im Bereich des AkademieHotels Rüppurr"

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.04.2022	2	X		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.

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 checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt	
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	

Zusammenfassung

Der Investor, der Baden-Württembergische Genossenschaftsverband e.V., beantragt eine Nutzungsartänderung für das AkademieHotel Karlsruhe-Rüppurr auf dem Areal Am Rüppurrer Schloss 40, 76199 Karlsruhe. Die bestehende Akademienutzung soll durch eine Ausdehnung der Gaststättenkonzession (hin zu Einzelangeboten mit Eventcharakter) erweitert werden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung mithilfe eines Angebotsbebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag erforderlich.

Herleitung

Bau- und Planungsrecht

Der geltende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 652 „Seewiesenäcker“ aus dem Jahr 1991 weist das Gebiet, auf dem sich das AkademieHotel befindet, als Sondergebiet (SO) „Internatsschule“ aus. Dieses lässt nur schulische Zwecke im Rahmen der Aus- und Fortbildung zu. Nur in diesem Zusammenhang ist eine Nutzung möglich. Eine Hotelnutzung für Personen, die nicht an Aus- oder Fortbildungen teilnehmen, ist rechtlich ausgeschlossen, das gleiche gilt für die Nutzung des Speisesaals. Das unmittelbar angrenzende Nachbarschaftsgebiet ist als allgemeines und reines Wohngebiet qualifiziert. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine Befreiung von den genannten Festlegungen sind nicht gegeben, da die vom Investor geplante erweiterte Art der baulichen Nutzung dem ausdrücklichen Zweck der genannten Festsetzung des Bebauungsplans widerspricht. Insofern ist eine Bebauungsplanänderung notwendig, um das notwendige Baurecht zu realisieren.

Projektbeschreibung

Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen kann das AkademieHotel derzeit nicht mehr gewinnbringend betrieben werden. Auch künftig werden zunehmend digitale und hybride Schulungsformate präferiert werden, sodass auch weiterhin mit einer geringeren Auslastung der Schuleinrichtung zu rechnen ist. Durch diese Entwicklung ist möglicherweise die Fortsetzung des Wirtschaftsbetriebs des AkademieHotels in Karlsruhe gefährdet.

Vor diesem Hintergrund ist geplant, die Gaststättenkonzession für das AkademieHotel zu erweitern, um in der Zeit nach Corona die entstandenen Defizite des Hotelbetriebes durch neue Geschäftsfelder (teilweise) zu kompensieren. Dabei soll das Restaurant nicht als öffentliche Gaststätte geführt werden, sondern attraktive Einzelangebote mit Event-Charakter (Sonntagsbrunch, Grillabende, Familientage, Weinverkostungen etc.) sollen als eine herausragende Destination in der Region etabliert werden.

Um die Nutzung des Hotels und des Speisesaals auch für Personen, die nicht an Aus- oder Fortbildungen teilnehmen, zu öffnen, soll nun das notwendige Baurecht über eine Bebauungsplanänderung geschaffen werden. Die Kosten hierfür sind seitens des Investors zu tragen. Es soll ein Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag ausgefertigt werden.

Da bei diesem Bebauungsplanverfahren mit einer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr zu rechnen ist, dem AkademieHotel jedoch schnellstmöglich geholfen werden soll, wird parallel zum Verfahren ein Probetrieb installiert werden. Vorteilhaft an diesem Vorgehen ist, dass bereits in dieser Phase die möglichen Auswirkungen der Nutzungsartänderung begutachtet werden können. Insbesondere soll während des Probetriebs ein Schallgutachten erstellt werden.

Weiteres Vorgehen

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es findet eine formale frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Während der

Offenlage nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bürgerschaft erneut die Möglichkeit geboten werden, sich zur Planung zu äußern.

Begleitend zum Bebauungsplanverfahren sollen ein städtebaulicher Vertrag und ein Vertrag zur Übernahme von Planungskosten zwischen der Stadt Karlsruhe und dem Baden-Württembergischen Genossenschaftsverband e.V. geschlossen werden, die weitere Details regeln.

Beschluss:

Der Planungsausschuss beschließt:

1. Auf Grundlage der vorliegenden geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung beauftragt der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Aufsetzung eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor.