

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	8. Plenarsitzung Gemeinderat
	STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP: Verantwortlich:
Bebauungsplan "Baublock Moltke-, Freydorf-, Grenadier- und Roggenbachstraße (Neubau Finanzämter)", Karlsruhe-Nordstadt: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	03.02.2015	4	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	abgelehnt
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Nach Abwägung der Risiken mit Blick auf die Zusammenarbeit mit den Landesbehörden und im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung am Standort Karlsruhe beschließt der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Baublock Moltke-, Freydorf-, Grenadier- und Roggenbachstraße (Neubau Finanzämter)“, Karlsruhe-Nordstadt, aufzustellen.

Daneben beschließt der Gemeinderat, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen		nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Kontierungsobjekt: Ergänzende Erläuterungen:		Kontenart:	
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:	
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	

I.

Anlass:

Die Finanzämter Karlsruhe-Stadt und Durlach sollen am Standort Moltkestraße im Innenhof der Oberfinanzdirektion (OFD) zusammengeführt werden. Der Einzugstermin des Finanzamts Karlsruhe-Stadt ist als erster Bauabschnitt mit Ende 2019 bereits terminiert. Mittelfristig soll in einem 2. Bauabschnitt eine Zusammenführung mit dem Standort Durlach erfolgen. Federführend für den Neubau der Finanzämter Karlsruhe-Stadt und Durlach ist Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe. Allerdings legt § 19 des Eingemeindungsvertrags mit Durlach fest, dass die Stadt Karlsruhe sich bemühen wird, für die Aufrechterhaltung u. a. des Finanzamtes in Durlach einzutreten.

Standort Moltkestraße:

Der Block ist geprägt durch die viergeschossige Gebäudezeile der Oberfinanzdirektion entlang der Moltkestraße, weitere ebenfalls denkmalgeschützte Einzelgebäude des Landes an der Frey-dorf- und an der Roggenbachstraße und einen grünen Innenhof mit teilweise altem Baumbestand und Kleingärten. Eine große, zentral stehende Eiche ist ein Naturdenkmal. Die offene Blockrandbebauung an der Grenadierstraße besteht aus zweigeschossiger Wohnbebauung und der Herz-Jesu-Kirche mit Kindertagesstätte.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine gemischte Baufläche aus, es gibt einen Baufluchtenplan von 1919. Grundsätzlich ist für das geplante Vorhaben Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes auf der Grundlage des Ergebnisses eines durchzuführenden Architektenwettbewerbs zu schaffen. Die Öffentlichkeit ist intensiv in den Planungs- und Verfahrensablauf einzubinden (z. B. transparentes Wettbewerbsverfahren, Ergebnisse öffentlich ausstellen und diskutieren, Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens). Mit dem Wettbewerb will das Land sicherstellen, dass eine gute und städtebaulich verträgliche Lösung gefunden wird. Dazu gehört auch eine Tiefgarage. Auch der wertvolle Baumbestand soll möglichst erhalten bleiben.

Rahmenplan

Aufgrund der besonders sensiblen städtebaulichen Situation (Nachverdichtung eines grünen Blockinnenbereichs) hat das Stadtplanungsamt das Stadtplanungsbüro MESS vorab mit der Erstellung eines Rahmenplans beauftragt. Aus ihm ergeben sich folgende Randbedingungen für die geforderte Finanzamtsbebauung:

- Erhalt des Naturdenkmals Eiche und der parallel zur Oberfinanzdirektion verlaufenden Baumallee
- Abstand zur Wohnbebauung an der Grenadierstraße
- Gebäudehöhe maximal fünf Vollgeschosse, punktuell ist ein sechsgeschossiges Erscheinungsbild durch ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich
- Errichtung zweier Baukörper (zwei Bauabschnitte sind geplant), möglichst ohne Verbindung
- Für jedes Gebäude eine eigene Tiefgarage

Vorteile Standort Moltkestraße:

- Synergien mit der Oberfinanzdirektion: Mitnutzung Kantine, Kinderbetreuung, gemeinsames Facilitymanagement, gemeinsame Nutzung von Besprechungsräumen, Einsparung von Kfz-Kosten im OFD-Kurierdienst, Nutzung der OFD-Bibliothek durch beide Finanzämter, gemeinsamer EDV-Benutzerservice für OFD und Finanzämter.
- Synergien der beiden Finanzämter: durch Einrichtung einer gemeinsamen Zentralen Informations- und Annahmestelle, einer gemeinsamen Finanzkasse oder Erhebungsstelle

sowie einer gemeinsamen zentralen Telefonstelle. Aber: Aktuell hält sich das Land noch offen, ob der 2. Bauabschnitt in Form einer Verlagerung des Finanzamtes Durlach an den Standort Moltkestraße tatsächlich erfolgen wird.

- Zusammenführung von Landesverwaltungen auf einem Großareal (Grenadier- und Moltkeareal), was einer späteren Belegungs- und Nutzungsflexibilisierung entgegenkommt.

Nachteile Standort Moltkestraße:

- Planrecht in Form eines Bebauungsplanes muss geschaffen werden. Hierzu sind Gutachten zu erstellen (Schallschutz, Klima, Artenschutz, Verkehr). Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan kommt voraussichtlich nicht in Betracht, da in zwei Bauabschnitten entwickelt werden soll und für den 2. Abschnitt gegenwärtig keine zeitliche Bindung getroffen werden kann. Bei idealen Rahmenbedingungen (die aber kaum gegeben sind), kann das Bebauungsplanverfahren in Regelzeit abgewickelt werden. Es entstehen Planungskosten in Höhe von ca. 80.000 - 100.000 € sowie weitere Personalbindung in der Verwaltung.
- Erhöhte Verkehrsbelastung der Anwohner durch Parksuchverkehr (zusätzlicher Stellplatzbedarf Finanzamt Karlsruhe-Stadt, 154 Stellplätze, Finanzamt Durlach 70 Stellplätze).
- Nachverdichtung des bisher grünen Blockinnenbereiches (bestehende Kleingärten entfallen, angrenzende Wohnbebauung im Norden wird durch Vorhaben beeinträchtigt).
- Es ist Widerstand gegen das Vorhaben durch Anwohner zu erwarten. Der Bürgerverein Nordstadt hat sich bereits ablehnend dazu geäußert.

Erforderliche Zeitschiene:

- Städtebauliche Machbarkeitsstudie/Rahmenplan: beauftragt und finanziert durch Stadt Karlsruhe (liegt vor)
- Wettbewerb (Vermögen und Bau): Frühjahr 2015 - Herbst 2015
- Baubeginn zwingend bis Mitte 2017 erforderlich, somit muss das Bebauungsplanverfahren bis Mitte 2017 abgeschlossen und rechtskräftig sein.
- Fertigstellung bis spätestens Mitte 2019 aufgrund vertraglicher Verpflichtungen des Landes mit der L-Bank.
- Einzug Ende 2019 unsicher (Risiko Normenkontrolle)

Resümee Standort Moltkestraße:

Der Standort Moltkestraße ermöglicht Synergien der Finanzämter sowie der OFD (Mitnutzung Kantine, Kinderbetreuung) und eine künftige Belegungs- und Nutzungsflexibilisierung durch die Zusammenführung von Landesverwaltungen auf einem Großareal (Grenadier- und Moltkeareal). Der zwingend geforderte Einzugstermin kann allerdings aufgrund möglicher Unsicherheiten im Bebauungsplanverfahren nicht gewährleistet werden (Ergebnisse Gutachten, Widerstand der Anwohner). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Einwände behandelt. Eine moderate Nachverdichtung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Aufgrund der ruhigen Lage im Blockinnenbereich eignet sich dieser Standort hervorragend zum Wohnen. Für eine Wohnnutzung kann im Gegensatz zum gesetzten Raumprogramm der Finanzämter eine kleinteiligere Bebauungsstruktur gewählt werden, die ein sensibleres Einfügen in die bestehenden Rahmenbedingungen ermöglicht.

Anmerkung: Das Land hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass der Blockinnenbereich zum Zweck einer Wohnnutzung nicht zum Verkauf steht.

Beratungsergebnisse Planungsausschuss 5. Juni und 11. Juli 2014

In der Planungsausschusssitzung am 5. Juni 2014 wurde der Rahmenplan vorgestellt und seitens der Fraktionen um eine erneute Behandlung gebeten, u. a. um andere Standorte zu prüfen, die verkehrsgünstiger gelegen sind und bei denen bereits Baurecht besteht. Dabei wurde das „Baufeld I“ im Bereich des Bebauungsplans „Kriegs-, Sommer-, Gottesauer und Wolfartsweierer Straße (Im Lohfeld)“ an der Ludwig-Erhard-Allee als grundsätzlich geeignet identifiziert (die städtischen Grundstücke des Baufelds I). Die notwendigen Flächen für die Finanzämter können gemäß einer ersten Skizze von Vermögen und Bau hier dargestellt und im erforderlichen Zeitrahmen zur Verfügung gestellt werden.

In der Sitzung am 11. Juli 2014 wurden im Planungsausschuss nochmals der Rahmenplan sowie Vor- und Nachteile des Standortes Moltkestraße und dem seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Alternativstandort an der Ludwig-Erhard-Allee erörtert. Nach ausführlicher Diskussion hat der Planungsausschuss den Standort Innenhof Oberfinanzdirektion für den Neubau der Finanzämter abgelehnt und empfohlen, weitere Standorte zu prüfen.

Im Fraktionsgespräch am 17. September 2014 wurde das Thema "Neubau Finanzämter Karlsruhe und Durlach" erneut angesprochen und den Fraktionen und Einzelstadträten im Nachgang die Argumente des Landes nochmals dargestellt. Die Rückmeldungen hierauf waren uneinheitlich, was dem Ministerium für Finanzen so mitgeteilt wurde.

Aktueller Sachstand:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat nun mitgeteilt, dass die seitens der Verwaltung angesprochenen Alternativstandorte Ludwig-Erhard-Allee und Erzbergerstraße für das Land nicht in Betracht kommen und nicht weiterverfolgt werden. Der Standort Ludwig-Erhard-Allee ist für das Land mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden (Grunderwerb, Schallschutzmaßnahmen). Die landeseigenen Grundstücksflächen in der Erzbergerstraße befinden sich in einer für einen Finanzamtsstandort weniger günstigen Lage. Hier können die gewünschten Synergieeffekte nicht in dem Maße wie an der Moltkestraße realisiert werden.

Das Land Baden-Württemberg möchte weiterhin in erster Priorität aufgrund der zu erwartenden Synergieeffekte im Innenhof der Oberfinanzdirektion an der Moltkestraße die Finanzämter Karlsruhe-Stadt und Durlach errichten und hat angefragt, ob trotz Ablehnung des Planungsausschusses am 11. Juli 2014 das Anliegen im Gemeinderat erneut behandelt und ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden kann.

Es würde sich um einen Bebauungsplan im Regelverfahren handeln, für den eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen wären. Eingriffe in den Naturhaushalt müssten ausgeglichen werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wäre nicht erforderlich.

Maßgebend für die Abgrenzung des ca. 5,49 ha großen Plangebiets ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes vom 12.01.2015.

Sollte der Standort in der Moltkestraße tatsächlich nicht realisierbar sein, wird das Land Alternativstandorte in und um Karlsruhe in Betracht ziehen.

II.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, zu beschließen, für den Bereich „**Baublock Moltke-, Freydorf-, Grenadier- und Roggenbachstraße (Neubau Finanzämter)**“, Karlsruhe-Nordstadt, nach Abwägung der Risiken mit Blick auf die Zusammenarbeit mit den Landesbehörden und im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung am Standort Karlsruhe einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer **Veränderungssperre** zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- **Zurückstellung von Baugesuchen** bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

Daneben beschließt der Gemeinderat, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „**Baublock Moltke-, Freydorf-, Grenadier- und Roggenbachstraße (Neubau Finanzämter)**“, Karlsruhe-Nordstadt, aufzustellen.

Daneben beschließt der Gemeinderat, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Bürgerversammlung** durchzuführen.

Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom **12.01.2015** ersichtlich.

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -
27. Januar 2015