



|  |                 |                  |
|--|-----------------|------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>  | Vorlage Nr.:    | <b>2020/0695</b> |
|  | Verantwortlich: | <b>Dez. 6</b>    |
| <b>Bebauungsplan „Ahaweg 4 - 8“, in Karlsruhe – Innenstadt West:<br/>Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b> |                 |                  |

| Beratungsfolge dieser Vorlage |                   |             |          |    |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------|----------|----|-------------------|
| Gremium                       | Termin            | TOP         | ö        | nö | Ergebnis          |
| <b>Planungsausschuss</b>      | <b>17.06.2020</b> | <b>1</b>    | <b>X</b> |    | <b>vorberaten</b> |
| <b>Gemeinderat</b>            | <b>30.06.2020</b> | <b>11.1</b> | <b>X</b> |    |                   |
|                               |                   |             |          |    |                   |

#### Beschlussantrag

- Der Gemeinderat, nach Vorberatung im Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ahaweg 4 - 8“, in Karlsruhe – Innenstadt West aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.  
Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:1500 vom 22.4.2020
- Daneben beschließt der Gemeinderat, nach Vorberatung im Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt durchzuführen.
- Sollten die konkreten Inhalte des Bebauungsplanes eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bedingen, beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, diese beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe zu beantragen und stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

|   |                            |   |  |
|---|----------------------------|---|--|
| Finanzielle Auswirkungen  | Gesamtkosten der Maßnahme  | Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)      | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen) |
| Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein   | Ca. 85.000 € für Gutachten |   | Gutachtenkosten in 2020 ca. 40.000 €, in 2021 ca. 45.000 €   |
| Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden<br>Ja <input checked="" type="checkbox"/><br>Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:<br><input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)<br><input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates<br><input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu |                            |   |  |
| IQ-relevant   |                            | Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Korridor Thema: Zukunft Innenstadt   |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)   | X                          | Nein <input type="checkbox"/> Ja            | durchgeführt am  |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften   |                            | Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja | abgestimmt mit KFG   |

### **Zusammenfassung**

Die Majolika-Manufaktur im Hardtwald soll in ihrem Bestehen gestützt und eine Weiterentwicklung des Areals mit diesem besonderen Ort angemessenen Nutzungen gefördert werden. Derzeit arbeitet die Majolika an ihrer Zukunftsausrichtung, in der fachübergreifend Kunst, Design und Handwerk, sowie Ausstellungen, Verkauf und Vermarktung synergetisch zusammengeführt sind. Das bedeutet, dass neben der Majolika Manufaktur als traditioneller Produktionsstätte weitere Bereiche angekoppelt werden und die Majolika zu einem Unternehmen der Kreativwirtschaft weiterentwickelt wird. Die Grundstücke Ahaweg 4 - 8 sind im Eigentum des Landes Baden-Württemberg, der Stadt bzw. städtischer Gesellschaften.

Im November 2018 hat der Gemeinderat entschieden, mit der Zeller Keramik Manufaktur Gespräche zu führen mit dem Ziel der Ansiedlung der Zeller Keramik Manufaktur in das Produktionsgebäude der Majolika.

Im Februar 2019 hat das Bürgermeisteramt die Karlsruhe Fächer GmbH mit der Projektorganisation und Prozesssteuerung eines Sonderprojektes „Majolika“ beauftragt, das zum Ziel hat zu klären, wie die Majolika GmbH als Teil eines badischen Keramikzentrums durch den Investor weitergeführt werden kann.

Parallel dazu ist die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan aufzustellen, der unabhängig von konkreten Vorstellungen der Keramik Manufaktur angesichts der Restriktionen bezüglich der Erschließung, der Gebäudenutzung und der zukünftigen Nutzungsdichte in naturschutzrechtlicher, brandschutztechnischer und denkmalrechtlicher Hinsicht den möglichen Rahmen einer künftigen baulichen Entwicklung des Areals beschreibt.

### **Rahmenbedingungen für das Planungskonzept:**

Das Majolika-Areal liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Hardt“ und ist unmittelbar von einem FFH-Schutzgebiet und einem Vogelschutzgebiet umgeben. Der Ahaweg ist Teil dieser Schutzgebiete. Er wurde, wie auch ein Teil der Kurzen Allee, von der Stadt erworben. Eine Verbreiterung des Ahaweges zur Sicherstellung einer adäquaten Verkehrsanbindung auch für eine intensivere und besucherstärkere Nutzung ist zwar notwendig und gewünscht, unterliegt aber ebenfalls der Restriktion der Schutzgebietskulisse. Ein Erwerb der Teutscheureuter Allee durch die Stadt wurde bisher seitens des Landes abgelehnt, da dieser Weg für die Erschließung der Waldflächen in Richtung Willy-Brandt-Allee benötigt wird und deshalb ausschließlich forstbetrieblichen Zwecken vorbehalten sein soll. Je nach Verkehrskonzept muss hier gegebenenfalls erneut das Gespräch gesucht werden.

Teile der derzeit vorhandenen Stellplätze beziehungsweise der für Parkierung genutzten Waldsaumbereiche liegen innerhalb der Schutzgebiete und können dort nicht dauerhaft verbleiben. Insofern ist ein Parkierungskonzept notwendig. Die Anbindung des Areals an den ÖPNV ist nicht optimal, Haltestellen entlang der Kaiserstraße sind tagsüber zwar nur wenige Gehminuten entfernt, aber durch die nicht vorhandene Beleuchtung der Wege im Schlossgarten entfällt diese Verkehrsbeziehung in den Abendstunden und in der dunklen Jahreszeit weitgehend. Dies gilt in ähnlichem Maß für die Radwegeverbindung, die zwar über die Linkenheimer Landstraße und den Ahaweg funktioniert, aber ab dem Ahaweg wenig attraktiv ist. Es ist daher ein Verkehrskonzept notwendig, das alle für die zukünftigen Nutzungen benötigten verkehrlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Zuwegung und Parkierung zusammenbindet und unter den gegebenen naturschutzrechtlichen Maßgaben funktioniert.

Aufgrund der Lage des Gebietes außerhalb einer zusammenhängenden Siedlungsfläche, der Verortung im Landschaftsschutzgebiet und des fehlenden Bebauungsplans muss derzeit eine Um- beziehungsweise Weiternutzung der Gebäude oder von Gebäudeteilen - sofern nicht vom Bestandsschutz umfasst - nach § 35 BauGB beurteilt werden. Dies wird geprüft werden, wenn

entsprechende Angaben vorliegen. Demnach ist ein sonstiges Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange läge unter anderem vor, wenn Belange des Natur- und Artenschutzes beeinträchtigt würden. Eine Nutzungsänderung auch von Teilen der Flächen muss also einer genauen Prüfung unterzogen werden.

Daher wurden bereits im März 2019 naturschutzfachlich erforderliche Erhebungen in Auftrag gegeben, um eine Datengrundlage für die Prüfung von Beeinträchtigungen zu haben.

Im vergangenen Jahr konnte ein Teil der für ein weiteres Verfahren erforderlichen Daten für ausgewählte Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, holzbewohnende Insekten, Amphibien, Reptilien) erhoben werden. In 2020 gehen die Erhebungen entsprechend weiter. Die erfassten Arten sind planungsrelevant und werden nach jetzigem Kenntnisstand durchaus Auswirkungen auf ein mögliches Nutzungskonzept haben.

Weitergehende Erfassungsergänzungen und Untersuchungen sind von den genauen Planungen der baulichen Entwicklung und Erschließung abhängig.

Die erfassten Artendaten werden im weiteren Verfahren in die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung, in die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Landschaftsschutzgebiet sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes oder eines landschaftspflegerischen Begleitplanes einfließen.

#### **Planungsziele:**

Geplant ist ein Sondergebiet Majolika mit Flächen für folgende Nutzungen:

- Produktions-, Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsflächen von kunsthandwerklichen keramischen Erzeugnissen
- Büro-, Atelier- und Produktionsflächen der Kultur- und Kreativwirtschaft
- Ateliers, auch verbunden mit Wohnnutzung, für Künstler und Kunsthandwerker
- in thematischem Bezug zu o.g. Nutzungen stehende ergänzende Einrichtungen für Forschung und Lehre der Karlsruher Hochschulen
- Lager-, Schaulager und Ausstellungsflächen für Museen
- der Hauptnutzung untergeordnet: gastronomische Angebote und Räumlichkeiten für Veranstaltungen
- Versorgungsflächen für Anlagen und Einrichtungen, welche die Bevölkerung mit Strom, Wärme oder Kälte versorgen und dazugehörige Betriebsflächen sowie Flächen für die Entwicklung und das Angebot energienaher Dienstleistungen

Neben der Herstellung von Erschließungs- und Parkierungsflächen hat auch die Anlage von Grünflächen, fußläufigen Verbindungen zu den in der Umgebung bestehenden Infrastruktureinrichtungen und die landschaftsgerechte Einbindung der Anlagen eine hohe Priorität. Die angrenzenden Naturschutzzonen und ihre Besonderheiten sind bei den verschiedenen Planungsüberlegungen zu beachten.

Die Zufahrt zum Areal bzw. den künftigen Parkierungseinrichtungen für den motorisierten Verkehr erfolgt, wie im heutigen Bestand auch, über den Ahaweg. Der Ahaweg zwischen Willi-Brand-Allee und Kurze Allee und die Kurze Allee zwischen Ahaweg und Ausbauende sind inzwischen für den Kfz-Verkehr gewidmet. Das erforderliche Waldumwandlungsverfahren nach Landeswaldgesetz ist noch durchzuführen.

Im Sinne der Berücksichtigung des Klimawandels und der notwendigen Anpassungsprozesse an die Umgebung soll das Plangebiet eine verträgliche Kubatur und Ausnutzung der Grundstücke und eine gute Ausstattung mit Freiflächen und Begrünungsmaßnahmen erhalten. Bei dem noch festzulegenden Maß der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass das Plangebiet an Schutzgebiete angrenzt.

Da hier die besondere Lage des Plangebietes innerhalb von verschiedenen Schutzgebieten zu berücksichtigen ist, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren abgewickelt werden. Es ist ein Umweltbericht erforderlich.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan.

### **Städtebauliche Bestandsituation:**

#### **Bestehende Nutzungen**

- a) im nördlichen Bereich Dienstleistungen Kleingewerbe und Ateliers,
- b) die Majolika selbst mit Produktion, Museum, Gastronomie, Ateliers,
- c) den Bereich der Stadtwerke mit Kraftwerk und Werkstätten und
- d) das Betriebsgelände der Schlossgartenbahn mit Werkstatt.

Da kein Bebauungsplan vorhanden ist handelt es sich faktisch um einen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen, unter anderem die Nutzungsart und die Gebäudehöhe, richtet sich nach § 35 BauGB.

#### **Bauordnungsrechtliche Betrachtung**

Das viergeschossige Betriebsgebäude ist zurzeit über ein Haupttreppenhaus im Nordteil, sowie ein angebautes Treppenhaus im Osten erschlossen. Das ehemalige Lagergebäude und die Verkaufsräume sind über einen vorgelagerten Anbau zugänglich. Ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden ist derzeit in großen Teilen nicht möglich. Die vorhandenen Aufzüge sind als Lastenaufzüge gebaut und dürfen in dieser Form nur von Betriebspersonal bedient werden. Die baurechtliche Vorgabe von zwei Rettungswegen im Betriebsgebäude ist derzeit nicht in allen Teilen erfüllt. Besonders der Eckbereich des L-förmigen Hauptgebäudes kann im Brandfall lediglich durch ein Treppenhaus erreicht werden. Dieses erfüllt allerdings nicht vollständig die Anforderungen eines Fluchttreppenhauses (Abschottung gegen Rauch und Brand). Ein zweiter Rettungsweg über die Fenster ist aufgrund fehlender Anleiterungsmöglichkeiten und der bestehenden Stahlsprossenteilung der denkmalgeschützten Fenster in den betroffenen Bereichen ebenfalls nicht in allen Teilen des Gebäudes möglich. Zur Beurteilung einer Umnutzungsmöglichkeit wird vor allem die Nutzung einzelner Bereiche hinsichtlich der brandschutzrechtlichen Bestimmungen zu untersuchen sein. Hierfür benötigt die Verwaltung ein Nutzungskonzept mit Darstellung der notwendigen baulichen Anpassungen. Nach Kenntnis des Nutzungskonzeptes kann die KVVH akut notwendige Sanierungsmaßnahmen entsprechend ausrichten.

Bestehende Defizite bezüglich Anforderungen an den Brandschutz sind zu beheben.

#### **Denkmalschutzrecht**

Die Gebäude der Majolika und die dazugehörigen Freiflächen (Grundstück Ahaweg 6, Flst. Nr. 3/1 und 3/7) stehen unter Denkmalschutz gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Aussicht auf eine Genehmigung zu erforderlichen Eingriffen in die Bausubstanz, insbesondere zur Herstellung einer brandschutzrechtlich regelgerechten Situation oder einer zukunftsfähigen Nutzbarkeit der Gebäude, grundsätzlich denkbar. Zur verbindlichen Klärung der Möglichkeiten benötigen die Denkmalbehörden ein Konzept aus dem die notwendigen Veränderungen der denkmalgeschützten Gebäude ablesbar sind.

#### **Flächennutzungsplan:**

Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Neue Planung sieht ein Sondergebiet vor. Sollten die konkreten Inhalte des Bebauungsplanes eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bedingen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

#### **Kostenrahmen:**

Während des Verfahrens entstehen voraussichtlich Gutachterkosten in 2020 in Höhe von ca. 40.000 €, in 2021 in Höhe von ca. 45.000 €.

Soweit die Budgethöhe sich an der bisherigen Vorgabe orientiert, ist die Maßnahme im THH 6100 darstellbar.

Noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes werden voraussichtlich ca. 35.000 € für vorweggezogene Maßnahmen für den Artenschutz, wie z. B. Fledermausquartiere, Vogelnistkästen, Amphibienschutzanlage anfallen. Des Weiteren werden noch Kosten für die Ersatzmaßnahmen für die Waldumwandlung entstehen, die derzeit noch nicht bekannt sind.

#### **Weitere planungsrechtliche Instrumente**

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).

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt, nach Vorberatung im Planungsausschuss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ahaweg 4 - 8“, in Karlsruhe–Innenstadt West aufzustellen. Dem weiteren Planverfahren sind die in den Erläuterungen aufgeführten Planungsziele zu Grunde zu legen.

Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1: 1500 vom 22.4.2020.

2. Daneben beschließt der Gemeinderat, nach Vorberatung im Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgesehene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer **Darlegung im Amtsblatt** durchzuführen.
3. Sollten die konkreten Inhalte des Bebauungsplanes eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes bedingen, beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, diese beim Nachbarschaftsverband Karlsruhe zu beantragen und stimmt der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.