

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2019/149/1		
Aktenzeichen: Federführung:	621.410.815 Planungsamt			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	02.10.2019

R. Pr. Nr. 98

Städtebauliche Entwicklung des Plangebiets "Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3"
- Weiteres Vorgehen
- Entscheidung
Vorlage: 2019/149/1

Beschluss: (einstimmig)

1. Für die Entwicklung des Plangebiets „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ wird folgender Vorgehensweise zugestimmt:
 - a) Der beigegefügte städtebauliche Rahmenplan für das Plangebiet soll als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes dienen.
 - b) Im Vorfeld eines späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet soll zunächst ein konkurrierendes Entwurfsverfahren durchgeführt werden.
 - c) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger die Inhalte einer Auslobung zur Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens auszuarbeiten.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.09.2019

Beschlussempfehlung

1. Für die Entwicklung des Plangebiets „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ wird folgender Vorgehensweise zugestimmt:
 - a) Der beigefügte städtebauliche Rahmenplan für das Plangebiet soll als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes dienen.
 - b) Im Vorfeld eines späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet soll zunächst ein konkurrierendes Entwurfsverfahren durchgeführt werden.
 - c) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger die Inhalte einer Auslobung zur Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens auszuarbeiten.

Erläuterungstext

Die Verwaltung teilte zur Vorberatung mit:

Empfehlung zur Vorberatung

1. Für die Entwicklung des Plangebiets „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ wird folgender Vorgehensweise zugestimmt:
 - a) Der beigefügte städtebauliche Rahmenplan für das Plangebiet soll als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes dienen.
 - b) Im Vorfeld eines späteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet soll zunächst ein konkurrierendes Entwurfsverfahren durchgeführt werden.
 - c) Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger die Inhalte einer Auslobung zur Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens auszuarbeiten.

Erläuterungstext zur Vorberatung

1. Das Plangebiet

Das Plangebiet „Karlsruher Straße 2-6 / Pforzheimer Straße 1-3“ liegt unmittelbar nördlich des Ettlinger Altstadt-kerns an einer der wichtigsten Zufahrtsstraßen Ettlingens. Die prominente Lage am Lauerturmkreisel mit direkten Sichtbeziehungen zur historischen Altstadt (denkmalgeschützter Lauerturm mit Stadtmauer) und zur gründerzeitlichen Schillerschule stellt hohe Anforderung an eine bauliche Entwicklung und es bedarf damit einhergehend einer intensiven Auseinandersetzung mit der Örtlichkeit.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3340 qm und befindet sich teilweise im Eigentum eines Vorhabenträgers (ca. 1486 qm) sowie in Privatbesitz (ca. 1857qm).

Das Plangebiet liegt heute im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (Rechtskraft: 06.03.2008). Der Bebauungsplan ermöglicht derzeit eine (zwingend) dreigeschossige und 18 m tiefe Bebauung parallel zur Geometrie des öffentlichen Straßenraumes. Mit der Festlegung einer dem öffentlichen Straßenraum folgenden straßenseitigen geschwungenen „Baulinie“ und der Festsetzung „geschlossene Bauweise“ sollten die Voraussetzungen für die neue nordöstliche Raumkante des „Schillerplatzes“ und für die städtebaulich strukturelle und gestalterische Aufwertung dieses Bereiches geschaffen werden. Dem gemischt genutzten Bestand (Wohnen + Gewerbe) entsprechend und auch der Lage an dieser Hauptverkehrsstraße angemessen, wurde als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ (MI) festgelegt. Zudem liegen die Grundstücke noch teilweise im Bereich der „Satzung über die Gestaltung der historischen Altstadt“ (Altstadtsatzung).

Alle bestehenden baugenehmigt errichteten Wohn- und Geschäftshäuser und Nebenanlagen genießen seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Erst durch die Neubebauung oder durch Aktivierung der parallel zur Karlsruher Straße und dem Schillerkreislauf verlaufenden Freihaltetrasse für die Straßenbahn („Nordbahn“), hätten die heute im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Gebäude „Karlsruher Straße 2“ und Teile der Bebauung des Anwesens „Karlsruher Straße 6“ abgebrochen werden müssen.

Der Vorhabenträger hat die Absicht, seinen heute mit Wohn- und Geschäftshäusern genutzten Grundstücksanteil baulich zu entwickeln. Der bauliche Bestand soll hierzu vollständig abgebrochen werden. Das Gebäude „Karlsruher Straße 2“ steht bereits leer. Eine sinnvolle bauliche Entwicklung des Planbereichs ist derzeit jedoch nicht möglich, da der dort rechtskräftige Bebauungsplan eine städtebauliche Idee planungsrechtlich sichert, die in Hinblick auf die heutigen Eigentumsverhältnisse nicht umsetzbar ist. Da auch die Stadt ein Interesse daran hat, dass dieser wichtige (Alt-) Stadteingangsbereich städtebaulich gut gefasst wird, wurde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ein alternativer städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der eine eigentumsrechtlich getrennte Entwicklung ermöglicht und der stadträumlichen Situation gerecht wird.

2. Städtebaulicher Rahmenplan

Das Planungsamt hat in Vorbereitung auf die Durchführung eines konkurrierenden Entwurfsverfahrens (Mehrfachbeauftragung) und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens einen städtebaulichen Rahmenplan durch das Büro ASTOC, Karlsruhe erarbeiten lassen, der die Handlungsmaxime für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet umsetzt.

Der Rahmenplan ist hierbei noch kein konkreter Umsetzungsplan, sondern ein Strukturkonzept, das den Nachweis einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung für das Plangebiet erbringt. Es beinhaltet Hinweise zur Definition von wichtigen Raumkanten, zur Orientierung der Gebäude, zur Baukörpergliederung und zur Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Erschließungssystem.

Neben den Grundstücken des Vorhabenträgers wird auch das östlich angrenzende Privatanwesen „Pforzheimer Straße 1-3“ in die Planungsüberlegungen mit einbezogen. Dort sind aktuell zwar noch keine Veränderungen absehbar, die Grundzüge einer möglichen städtebaulichen Entwicklung sind jedoch insbesondere in Bezug auf die Frage des Übergangs von der offenen Blockrandbebauung entlang der Karlsruher Straße zur

bestehenden geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Pforzheimer Straße von Bedeutung. Weiterhin wird die über den Bebauungsplan gesicherte Trassen- und Straßengeometrie in der Planung berücksichtigt, da auch zukünftig die Option zur Realisierung der „Nordbahn“ gesichert werden soll.

Nutzung

Es soll eine der Lage angemessene, attraktive, altstadtnahe, gemischt genutzte Bebauung aus Wohnen, Arbeiten und Handel entstehen. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich hierbei in der Erdgeschosszone und ggf. noch im 1. Obergeschoss ansiedeln. Die oberen und damit etwas „ruhigeren“ Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein.

Bebauungskonzept und Erschließung

Das bisher über den Bebauungsplan gesicherte städtebauliche Ziel, die Bebauung als geschlossenen Blockrand der Straßengeometrie des Schillerkreises folgen zu lassen, wird mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf nicht weiter verfolgt.

Zwar greift die Bebauung entlang der Pforzheimer Straße weiterhin konsequent die bereits vorhandene geschlossene Blockrandbebauung auf. Im Übergang zur Karlsruher Straße wird diese Struktur nun aufgebrochen und geht in eine offenere Bebauung mit Vor- und Rücksprüngen über, ohne jedoch wichtige Raumkanten zur Karlsruher Straße und dem Lauerturmkreislauf aufzugeben. Durch die Rhythmisierung der Gebäude entstehen vorgelagert zu den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss Platzbereiche, die zur Adressbildung beitragen, aber auch die Möglichkeit zum Aufenthalt (zurückgesetzt von der Straße) bieten.

Die Erschließung der Neubauten „Karlsruher Straße 2-6“ kann - aufgrund des Lauerturmkreises - nur im nördlichen Grundstücksteil erfolgen. Die Parkierung wird vollständig in einer Tiefgarage angeordnet sein. Die Vorzone der Gebäude bleibt Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Gebäude in der Pforzheimer Straße werden unverändert über die bereits vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten erschlossen.

Ausnutzung

Die Ausnutzung entspricht weiterhin den Festlegungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“ (GRZ = 0,6) und damit den Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO für ein Mischgebiet. Mit der Planung geht damit keine Verschlechterung der Grundstücksausnutzung einher.

Höhenentwicklung und Raumkanten

Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit der Neubauten soll sich auch weiterhin in das städtebauliche Umfeld einfügen. Dementsprechend werden entlang der Karlsruher Straße und der Pforzheimer Straße unverändert drei Vollgeschosse definiert. Für die Neubebauung „Karlsruher Straße 2-6“ zeigt der Rahmenplan zudem als Gegenüber zum Lauerturm und als Akzentuierung ein viertes (Nichtvoll)Geschoss.

Die Bebauung in der Pforzheimer Straße soll in Fortführung der Bestandsbebauung und den Gestaltungsprinzipien der Altstadt entsprechend mit Satteldächern ausformuliert werden. Im Übergang zur zeitgenössischen Bebauung der Karlsruher Straße definiert der Rahmenplan für die Neubauten der „Karlsruher Straße 2-6“ Flachdächer.

Bei der Planung wurde – gegenüber der bisherigen städtebaulichen Idee - besonderer Wert auf die Ausformung neuer Raumkanten gelegt. So werden die Blickachsen nun durch Vor-

und Rücksprünge der Fassade differenziert gefasst, gute Straßenraumproportionen und Raumübergänge geschaffen.

3. Weiteres Vorgehen

Konkurrierendes Entwurfsverfahren

Die Sicherung der architektonischen Qualität soll aufbauend auf dem städtebaulichen Rahmenplan über ein konkurrierendes Entwurfsverfahren mit der Auswahl des besten Planungsansatzes gewährleistet werden. Ziel ist es, Entwürfe für eine Neubebauung mit signifikantem Erscheinungsbild für diesen besonders stadtbildwirksamen Bereich zu erhalten.

Für das Entwurfsverfahren sind mind. 5 Planungsbüros zur Teilnahme aufzufordern. Die Auslobung und die Durchführung des konkurrierenden Entwurfsverfahrens sind einvernehmlich mit dem Planungsamt abzustimmen. Im Rahmen des konkurrierenden Entwurfsverfahrens wird der Gemeinderat durch Vertreter (je ein Vertreter der 3 stärksten Fraktionen) beteiligt.

Die eingereichten Entwurfsarbeiten werden durch eine Jury beurteilt, in dem auch Mitglieder des Gemeinderates vertreten sein werden. Die Jury wird ebenfalls durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung bestimmt. Jedes Büro erhält für vollständig eingereichte Leistungen eine vorab definierte Honorarsumme plus eine Preissumme für die Ränge 1 bis 3. Der durch die Jury zur Weiterbearbeitung empfohlene Entwurf soll als Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dienen. Ziel ist, dass der ausgewählte Entwurf zur Umsetzung kommt. Entsprechende Regelungen (bspw. die Beauftragung bis zur Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung)) können über den Durchführungsvertrag getroffen werden. Die Entwürfe und das Ergebnis des konkurrierenden Entwurfsverfahrens werden dem Gemeinderat vorgestellt und öffentlich ausgestellt.

Das konkurrierende Entwurfsverfahren umfasst den gesamten Planbereich des städtebaulichen Entwurfs. Die Planungsbüros sollen hierfür eine Planung in Vorentwurfsqualität im Maßstab 1:200 erarbeiten, die sich in das „Gerüst“ des städtebaulichen Rahmenplanes einfügt und dessen Vorgaben beachtet.

Vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren

Da die im Rahmenplan ausgearbeitete städtebauliche Entwicklung nicht über das bestehende Planungsrecht abgebildet wird, ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zudem die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB erforderlich.

Ergebnis der Vorberatung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat die Angelegenheit am 18.09.2019 vorberaten und empfiehlt oben stehenden Beschlussvorschlag unverändert.

Anlagen

Übersichtslageplan mit Luftbild, M 1:2000

Auszug Bebauungsplan „Karlsruher Straße Süd“, M 1:1000

Städtebaulicher Rahmenplan „Karlsruher Straße / Pforzheimer Straße“, M 1:500

Diskussion im Gremium

Stadtrat Professor Dr. Ditzinger steht zu dieser Lösung. Man möchte aber so früh wie möglich wissen, was da an Nutzung hineinkomme.

Stadträtin Dittner signalisiert auch Zustimmung.

Stadtrat Zähringer stimmt der Vorlage zu.

Stadträtin Wandelt stimmt ebenfalls zu. Man möge besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Front von Gebäude 1 richten.

Stadtrat Dr. Schneider sieht ein ausgewogenes Verfahren und stimmt zu.

Stadtrat Dr. Blos stimmt der Vorlage zu.

Stadtrat Fedrow ist der Ansicht, dass es sich um eine wichtige Entwicklung in der Stadt handle, die Planungen seien noch zu grob, um eine ernsthafte Diskussion zu führen.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister