

Vorlage Nr.: 2023/0370

Verantwortlich:

**Dez. 4 und Dez. 6**

Dienststelle: ZJD

## Bebauungsplan „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz“, Karlsruhe – Südweststadt

Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Grundvertrag zum städtebaulichen Vertrag

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	09.05.2023	4		x	
Planungsausschuss	11.05.2023	14		x	
Gemeinderat	16.05.2023	4	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Beschluss zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beschluss mit vollständigem Wortlaut siehe Seite 13).

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>			
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: circa 450.000 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/>	negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Moderne Verwaltung Neukonzeption Verwaltungsflächen		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit: KASIG, SWK		

## Ergänzende Erläuterungen

### I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von circa zwei Hektar befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt und wird begrenzt durch die Kriegsstraße im Norden, die Ettlinger Straße und Beiertheimer Allee im Osten, die Hermann-Billing-Straße im Süden und die Badenwerkstraße – Am Festplatz im Westen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des neuen Dienstgebäudes des Landratsamtes Karlsruhe. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines überwiegend 5-geschossigen Gebäudekomplexes mit zwei Hochpunkten mit maximal 90,00 m und 50,00 m. Zwischen dem Neubau und der bestehenden Wohnbebauung an der Beiertheimer Allee entsteht eine „Grüne Mitte“ als öffentlich zugängliche Freifläche. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungszentrum“ festgesetzt. Neben der Nutzung als Verwaltungssitz des Landratsamtes sollen Möglichkeiten für weitere Verwaltungs- und Büronutzungen geschaffen werden sowie ergänzende gastronomische, kulturelle und soziale Nutzungen.

Auf dem Areal befinden sich noch Teile eines Gebäudeensemble aus dem Jahr 1965 und eine umgebende Freifläche. Der ehemalige Verwaltungssitz der Badenwerk AG (heute Energie Baden-Württemberg AG, EnBW) in der Beiertheimer Allee 2 ist seit 1997 im Eigentum des Landkreises Karlsruhe.

Im November 2018 hatte sich der Kreistag des Landkreises Karlsruhe dafür ausgesprochen, die Bestandsgebäude durch eine Neubebauung zu ersetzen. Das Gebäudeensemble wurde als denkmalgeschützte Sachgesamtheit gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg geführt. Auf Antrag des Landratsamts als Eigentümer des Kulturdenkmals erteilte die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Karlsruhe am 9. Februar 2021 die Abbruchgenehmigung. Nach eingehender Prüfung erwies sich der denkmalgeschützte Gebäudebestand als nicht sanierungsfähig. Der Petitionsausschuss des Landtags Baden-Württemberg hat einer gegen den Abriss eingelegten Petition nicht stattgegeben (Landtag Baden-Württemberg, Drucksache 16/9746, Seite 40 ff.).

Der Planungsausschuss fasste am 12. März 2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz, Karlsruhe-Südweststadt (Vorlage Nr. 2020/38).

Aufgrund der exponierten Lage hatte die Stadt Karlsruhe in Kooperation mit dem Landkreis Karlsruhe daraufhin das „Städtebauliche Werkstattverfahren Ettlinger Tor (SEKET)“ in Auftrag gegeben, um Ideen für die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten dieses zentralen Ortes zu erhalten. Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat die Ergebnisse des SEKET-Verfahrens in seiner Sitzung am 23. Februar 2021 zu Kenntnis genommen und als Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Gesamtareals vorgesehen (Vorlage Nr. 2020/1137).

Zusammen mit den Vorgaben des Karlsruher Höhenentwicklungskonzepts flossen die Eckpunkte des SEKET-Verfahrens (Lagen, Gebäudevolumen, Stellungen, Höhenentwicklung, Nutzungsmischungen) in die Auslobung des anschließenden Realisierungswettbewerbs durch den Landkreis Karlsruhe ein.

In seiner Sitzung am 16. September 2021 hat sich der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe dafür ausgesprochen, auf Grundlage des Siegerentwurfs im Realisierungswettbewerb von wittfoht architekten bda, Stuttgart und lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner GmbH, München und des Ideenteils ein städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan zu erarbeiten (Vorlage Nr. 2021/0936).

Im Laufe des Verfahrens wurde auch die Option einer städtischen Nutzung im Plangebiet und eine gemeinsame Grundstücksentwicklung mit dem Landkreis Karlsruhe geprüft. Anfangs wurde im Verfahren das Potenzial gesehen, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu realisieren. In der am 29. März 2022 vom Gemeinderat beschlossenen Absichtserklärung wurde zunächst die Möglichkeit aufgezeigt, auf der an die Hermann-Billing-Straße angrenzenden Fläche ein eigenes Bauvorhaben für die Stadtverwaltung Karlsruhe umzusetzen (Vorlage Nr. 2022/0202, sowie Fortschreibung Grundstücksentwicklung Vorlage Nr. 2023/0056). Im Anschluss daran beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 31. Mai 2022 den Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude“ aufzustellen, statt der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (Vorlage Nr. 2022/0451).

Auf Grundlage des erstellten städtebaulichen Konzepts beauftragte der Gemeinderat in seiner Sitzung am 7. Juli 2022 die Verwaltung, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und mit dem Landkreis Karlsruhe einen städtebaulichen Vertrag aufzusetzen (Vorlage Nr. 2022/0332).

Die Chance zur Errichtung eines städtischen Verwaltungsgebäudes wurde weiter geprüft (siehe auch Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 (Vorlage Nr. 2023/0056)). Doch stellte sich aufgrund der unterschiedlichen Planungsstände heraus, dass wesentliche Anforderungen für die Realisierung des „T2“ nicht hinreichend durch die Stadt gelöst werden konnten (Nutzungskonzeption, bauliche Ausgestaltung, technische Versorgung, Sicherheitstechnik etc.), so dass das Bauvorhaben von Stadt und Landkreis voneinander entkoppelt wurden. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25. April 2023 beschlossen, an den Landkreis die erforderlichen städtischen Grundstücksteile für die Umsetzung des Bauvorhabens des Landkreises Karlsruhe und der „Grünen Mitte“ in einem ersten Schritt zu verkaufen (Vorlage Nr. 2023/0290), damit der Landkreis seinen Zeitplan einhalten und sein Bauvorhaben voranbringen kann.

Der Bebauungsplan wird gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

## **1. Bestandsaufnahme**

Das Baugrundstück im Plangebiet befindet sich bereits überwiegend im Eigentum des Landkreises Karlsruhe. Der Gemeinderat hat der Veräußerung einer städtischen Fläche am Platz am Ettlinger-Tor und weiterer Randflächen an den Landkreis Karlsruhe zugestimmt (Vorlage Nr. 2023/0290).

Das Plangebiet befindet sich in zentraler innerstädtischer und stark verdichteter Lage. Mit dem derzeitigen Verwaltungssitz des Landkreises Karlsruhe ist das Gebiet bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Im Plangebiet befinden sich 57 Bäume. Bei den durchgeführten fünf Brutvogelkartierungen wurden acht Vogelarten festgestellt, davon fünf Arten mit Brutrevier im Geltungsbereich. An dem bestehenden Hochhaus des Landratsamtes befindet sich ein Nistplatz des Wanderfalken, der jedoch unbesetzt ist. Weiter konnten bei drei Detektorbegehungen nur wenige Zwergfledermäuse und eine einmalige Aufnahme einer Rauhaut-/ Weißbrandfledermaus ermittelt werden. Insgesamt ist das Gebiet für Fledermäuse von untergeordneter Bedeutung.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich das Einkaufszentrum Ettlinger Tor Center, das Badische Staatstheater, der denkmalgeschützte Wohnblock des Architekten Hermann Billing aus dem Jahr 1929, die Stadthalle und weitere Wohnbebauung sowie künftig ein Hotel.

Durch die Lage an der Kriegsstraße und am Ettlinger Tor ist das Plangebiet insbesondere beachtlichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt.

Der Städtebauliche Rahmenplan Klimaanpassung der Stadt bezeichnet das Plangebiet überwiegend als „Bereich mit Großstrukturen“.

## 2. Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines überwiegend 5-geschossigen Gebäudekomplexes vor. Dieser entwickelt sich linear entlang der angrenzenden Straßen Badenwerkstraße und Kriegsstraße (L-förmig). Zwischen dem Neubau und der bestehenden Wohnbebauung an der Beiertheimer Allee entsteht eine grüne Freifläche, die „Grüne Mitte“. Der Gebäudekomplex erhält zwei Hochpunkte mit einer maximal zulässigen Höhe von 90,00 m und 50,00 m.

Die Dachflächen werden als Flachdach ausgebildet, sodass Möglichkeiten zur Dachbegrünung mit kombinierter Photovoltaiknutzung und Regenwasserretention genutzt werden können. Die geplante Kindertagesstätte soll ihre Außenflächen auf dem Dach eines 4-geschossigen Gebäudeteils erhalten.

Mit der Gebäudekonfiguration wird der Blockrand zur Badenwerk- und Kriegsstraße durch klare Raumkanten definiert und geschlossen. Dabei wird der Abstand zu dem südlich des Neubaus befindlichen denkmalgeschützten Wohnblocks des Architekten Hermann Billing unter Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung gewahrt. Zwischen beiden Gebäudekomplexen entsteht durch die Ausformulierung des neuen Gebäudeensembles eine zusammenhängende und für die Öffentlichkeit zugängliche „Grüne Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität, die einen Mehrwert für die Wohnbevölkerung vor Ort und die Mitarbeitenden darstellt. Der Hauptzugang zum neuen Landratsamt wird über den neuen Platz am Ettlinger Tor mit einer klaren Adressbildung erreicht.

Als **Art der baulichen Nutzung** wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungszentrum“ festgesetzt. Zur Belegung des Gebietes sind darüber hinaus Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften in den unteren Geschossen zulässig. In der Geschossfläche untergeordnet können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke errichtet werden.

Die festgesetzten Nutzungsarten ermöglichen die Unterbringung des geplanten neuen Dienstgebäudes des Landratsamtes Karlsruhe mit Kantine und Sitzungsräumen, des Gemeindetags Baden-Württemberg mit der Verwaltungsschule, der Wirtschaftsakademie, der Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg, einer betriebsärztlichen Praxis und einer Kindertagesstätte.

Für das Sondergebiet wird als **Maß der baulichen Nutzung** eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt. Die zulässige Gebäudehöhe des als 5-geschossiger Baukörper geplanten „Flachbaus“ beträgt maximal 21,00 m („WH 1“). Die festgesetzten Wandhöhen von 90 Metern („WH 2“ – Turm 1) und 50 Metern („WH 3“ – Turm 2) für die beiden Hochpunkte ermöglichen innerhalb der jeweiligen Teilbereiche die Errichtung eines 24-geschossigen und eines 13-geschossigen Hochhauses. Im Turm 1 soll das neue Dienstgebäude des Landratsamtes untergebracht werden. Die künftige Nutzung von Turm 2 steht derzeit noch nicht fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und zur Kriegsstraße hin durch eine Baulinie festgesetzt. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig. Dies betrifft den nördlichen Bereich der Badenwerkstraße – Am Festplatz, welche bereits teilweise durch die derzeitige Tiefgarage des Landratsamtes unterbaut ist und einen Bereich der Umfahrung in der Grünen Mitte.

Rechnerisch ermöglichen die Festsetzungen eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 5,2 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 20,9. Die Orientierungswerte für Sondergebiete nach § 17 BauNVO werden damit überschritten. Die Überschreitung ist auf Grund des zentral gelegenen innerstädtischen Standorts mit hohen Bebauungsdichten vertretbar. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft hinsichtlich der mikroklimatischen Auswirkungen und die Besonnungssituation wurden gutachterlich untersucht. Nach dem Konzept Höhenentwicklung in Karlsruhe fällt Turm 1 in die Höhenkategorie IV („Landmark“) und wäre künftig das höchste Hochhaus in Karlsruhe. Turm 2 gehört zur

Höhenkategorie III („Komposition“). Die Lage der beiden Hochhäuser ordnet sich in die Stadtsilhouette mit Schlosstrahlen und Sichtfenster von und zum Schlossturm ein.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Hauptstraßennetz der Stadt Karlsruhe angebunden. Nach einer Verkehrsuntersuchung können die umliegenden Knotenpunkte, unter Berücksichtigung der durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Belastungen, ausreichend leistungsfähig betrieben werden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage für das Sondergebiet befindet sich an der Hermann-Billing-Straße. Das Landratsamt plant derzeit eine Tiefgarage mit circa 200 Kfz-Stellplätzen. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet verfügt der Standort über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Nach dem Ergebnis des Mobilitätskonzepts kann die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze um 70% reduziert werden (ÖPNV-Bonus nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze). Ausgehend von den derzeit geplanten Nutzungen kann der Bedarf in Höhe von insgesamt circa 186 notwendigen Kfz-Stellplätzen und circa 261 Fahrradstellplätzen in der 2-geschossigen Tiefgarage untergebracht werden. Der Stellplatznachweis ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Beiertheimer Allee wird zugunsten der „Grünen Mitte“ verkleinert und als niveaugleicher Ausbau umgestaltet. Die Straßenbeleuchtung für die Beiertheimer Allee ist am Rande der Grünen Mitte vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht eine Rückstoßmöglichkeit für das Wenden von bis zu 3-achsigen Fahrzeuge vor. Die in der Beiertheimer Allee vorhandenen zwei Behindertenparkplätze bleiben erhalten. Dagegen entfallen die derzeit auf dem öffentlichen Grundstück der Stadt Karlsruhe zur Verfügung stehenden Bewohnerstellplätze (Zone D1, tagsüber gebührenpflichtig). Die Bewohnerparkzone D1 wird daher durch die Straßenverkehrsbehörde neu gefasst. Das Landratsamt beabsichtigt, Parkplätze in der Tiefgarage durch einen Tiefgaragenbetreiber kostenpflichtig bereitzustellen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Teilbereiche der Kriegsstraße, Hermann-Billing-Straße und Beiertheimer Allee. An der Ecke Badenwerkstraße – Am Festplatz/Hermann-Billing-Straße steht derzeit auf einer als öffentliches Grün festgesetzten kleinen Teilfläche ein Verteilerkasten eines Telekommunikationsanbieters. Nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ist dieser Bereich Teil des Baugrundstücks. Durch den Wegfall der straßenrechtlichen Widmung muss der Verteilerkasten auf Kosten des Telekommunikationsanbieters versetzt werden. Die Grundstücksarrondierung an dieser Stelle ist zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und zur Erschließung des Baugrundstücks erforderlich.

Die Errichtung von Werbeanlagen wird durch die öffentlichen Bauvorschriften eingeschränkt.

### **Freianlagen und Grünordnung**

Aus dem Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs wurde neben dem städtebaulichen Konzept vom Büro lohrer.hochrhein ein freiraumplanerisches Konzept entwickelt (**Anlage 1**), welches in drei Zonen unterteilt werden kann:

#### **Platz am Ettlinger Tor**

Der Haupteingang des neuen Dienstgebäudes des Landratsamtes wird zur Kreuzung am Ettlinger Tor ausgerichtet sein. Zur Adressbildung soll hier ein kommunikativer Raum für Begegnung, Aufenthalt und Repräsentation geschaffen werden. Die derzeitige Planung sieht neben größeren versiegelten Flächen auch Bereiche zur Versickerung des Oberflächenwassers vor. Sieben Bäume werden erhalten und neun Bäume neu gepflanzt.

Die Platzgestaltung bleibt einem gesonderten Gemeinderatsbeschluss vorbehalten (siehe Ziffer IV.).

## Grüne Mitte

Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet wird eine öffentlich-zugängliche und versickerungsoffene Grünfläche angelegt werden. Neben dem Erhalt der bestehenden Baumreihe mit sieben Bäumen im Bereich der Beiertheimer Allee werden als lichter Hain 30 Blütenbäume gepflanzt (davon werden vier durch die KASIG im Zuge der Kombilösung im Bereich des Platzes am Ettlinger Tor zuvor gepflanzte Bäume in die „Grüne Mitte“ versetzt). Zur notwendigen Umfahrung für Rettungsdienste und technische Dienstleister wird eine befestigte Fläche an den Gebäuden angelegt werden. Ein Durchgang mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit verbindet die Grüne Mitte mit der Badenwerkstraße – Am Festplatz.

## Badenwerkstraße – Am Festplatz

Die westliche Reihe der bestehenden Platanenallee wird erhalten. Wegen der zu erwartenden Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich aufgrund der zukünftigen Bebauung können fünf Platanen in der östlichen Reihe nicht erhalten werden. Der Bebauungsplan setzt neun Neupflanzungen und eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg fest. Der Bereich der Fahrstraße und Kfz-Stellplätze in der Badenwerkstraße – Am Festplatz liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bleibt unverändert.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 57 Bäume, von denen 24 Bäume erhalten werden können. Für einzelne Bäume wurde bereits eine Fällgenehmigung erteilt. Der Bebauungsplan setzt gemäß den zeichnerischen Festsetzungen die Anpflanzung von 40 neuen Bäumen fest. Weitere vier Bäume außerhalb des Geltungsbereichs entlang der Kriegsstraße müssen aufgrund der Baumaßnahmen gefällt werden und werden anschließend durch Neupflanzungen ersetzt.

Nach Abzug der sonstigen notwendigen Nutzungen auf Dachflächen, unter anderem Außenflächen der geplanten Kindertagesstätte, sind bis zu 68% des bis zu 5-geschossigen Gebäudeteils („WH 1“) mindestens extensiv zu begrünen. Dabei können Photovoltaikanlagen bzw. solarthermische Anlagen mit der extensiven **Dachbegrünung** kombiniert werden. Auf Teilflächen ist eine intensive Dachbegrünung vorgesehen.

Fassaden im Bereich „WH 1“ mit mehr als 80 m<sup>2</sup> zusammenhängender und fensterloser Wandfläche erhalten eine **Fassadenbegrünung**.

Der Bebauungsplan setzt für die beiden Hochpunkte „WH 2“ (Turm 1) und „WH 3“ (Turm 2) wegen bestehender brandschutzrechtlicher Einschränkungen bei Hochhäusern keine Dach- und Fassadenbegrünung fest (Brennbarkeit der Baumaterialien). Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Zulassung im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nicht entgegen.

Das **Entwässerungskonzept** sieht vor, dass 100% der Dachflächen und 39 % der Freiflächen der Versickerung zugeführt werden können. Es werden somit insgesamt 65 % der befestigten Fläche des gesamten Bebauungsplangebietes ortsnah versickert. Ermöglicht wird dies durch den großen Anteil an Dachflächen mit extensiver Dachbegrünung, die mit Retentionskörpern unterbaut sind. Diese leiten das Niederschlagswasser der Dachflächen gedrosselt in ein Rigolen-System im Bereich der Umfahrung der Grünen Mitte weiter. Die zur Grünen Mitte hin ausgerichteten Fassadenflächen entwässern direkt in das Rigolen-System. Das Gebäude im Bereich „WH 3“ ist an ein eigenes Rigolen-System angeschlossen.

Im Bereich der Grünen Mitte liegen Versickerungsmulden mit einer geringen Tiefe (max. 5 cm). Diese ergeben zusammen einen Retentionsraum von über 260 m<sup>3</sup>, um das Niederschlagswasser im Bereich der Grünen Mitte selbst und der umliegenden Flächen örtlich zu versickern. Fassadenflächen sowie die weiteren Freiflächen, die nicht zur Grünen Mitte hin ausgerichtet sind, entwässern grundsätzlich in das

öffentliche Mischwassersystem. Die Vegetationsflächen im Bereich Badenwerkstraße und Platz am Ettlinger-Tor sollen so gestaltet werden, dass diese auch Niederschlagswasser aufnehmen können.

Zur Vermeidung des Eintretens der **artenschutz**rechtlichen Verbotstatbestände sind Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des Vogelschlags an außenliegenden Glasflächen von Fassaden, eine Ausgleichsmaßnahme für Wanderfalken und eine CEF-Maßnahme für Nischenbrüter umzusetzen. Ihre Sicherung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan und durch Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Der Bebauungsplan setzt passive Schallschutzmaßnahmen in Gestalt von Anforderungen an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den Fassaden zur Kriegsstraße hin fest, weil die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrsgeräusche überschritten werden. Die Pegelzunahmen infolge des planbedingten Mehrverkehrs im öffentlichen Straßenraum werden als nicht wesentlich und zumutbar eingestuft.

Aufgrund von Anlagen**lärm** sind im Plangebiet keine Konflikte zu erwarten. Die erstellte Schallimmissionsprognose enthält Hinweise für die weitere Planung, unter anderem zur Minderung der Schallabstrahlung im Bereich der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, zur Reglementierung des Andienungsverkehrs für LKW und des oberirdischen gewerblichen Parkverkehrs und zu Geräuscheinwirkungen durch Lüftungs- und Kälteanlagen. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderung gemäß TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Aufgrund des Stands der Technik für technische Anlagen ist auch nicht von Geruchsbelastungen durch das Betriebsrestaurant auszugehen.

In einer Besonnungsstudie wurde für die Nordwestfassade des Hermann-Billing-Baus festgestellt, dass eine ausreichende Besonnung gemäß DIN EN 17037 dieser Fassade überwiegend gewährleistet werden kann. Zwei Eckwohnungen in der Beiertheimer Allee 7 und 9 in den unteren Geschossen erfüllen die Kriterien zur Mindestbesonnung gemäß DIN EN 17037 jedoch bereits unter Zugrundelegung der Bestandssituation nicht. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Wohnungen nicht zum Blockinnenbereich des Hermann-Billing-Baus durchgesteckt, sondern nur an einen kleinen Innenhof angebunden sind. Die zulässige Bebauung nach dem Entwurf des Bebauungsplans führt für diese Wohnungen zu keiner Einordnung in eine schlechtere Kategorie hinsichtlich der Besonnungsdauer.

Nach dem mikroklimatischen Gutachten wird das derzeitige Niveau der thermischen Umgebungsbedingungen verbessert. Der Bebauungsplan schreibt neben einer Dach- und Fassadenbegrünung die Anpflanzung von Bäumen und das Anlegen der Grünen Mitte vor. Die Fassadenfarben sollen in hellen Farbtönen oder Fassadenmaterialien mit günstigen thermischen Eigenschaften (beispielsweise Holz) gehalten werden. Die Belüftungsintensität nimmt nur kleinräumig im Bereich der Grünen Mitte sowie in eng begrenzten Teilbereichen der Hermann-Billing-Straße und Kriegsstraße ab. Die verbleibende Belüftungsintensität ist jedoch ausreichend, um eine großflächige Luftstagnation zu vermeiden. Insgesamt kann mit dem Bebauungsplan ein ortstypisches Belüftungsniveau gesichert werden. Problematische Windkomfortbedingungen sind auf Grundlage der Ergebnisse der orientierenden Strömungssimulationen im fußläufigen Bereich nicht zu erwarten.

## II. Verfahren, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Stellungnahmen konnten weitestgehend berücksichtigt werden. Ergänzend wird auf die Synopse verwiesen (**Anlage 2**).

Von den Naturschutzverbänden wurde der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen in Frage gestellt. Auch bestünden Zweifel, ob durch die vorgesehenen Nutzungen das angeführte Ziel einer Quartiersbelebung erreicht werden könne.

Der Bebauungsplan schafft zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Dienstgebäude des Landratsamtes als Eigentümer und Hauptnutzer des Gebäudekomplexes. Das neue Dienstgebäude ermöglicht es dem Landratsamt, bislang auch auf Außenstellen verteilte Dienststellen an einem Standort zusammenzuziehen. Das Betriebsrestaurant, Besprechungsräume und eine multifunktionale Ebene schaffen darüber hinaus Synergien für weitere Nutzer wie die Verwaltungsschule des Gemeindetags, die Akademie der Unfallkasse Baden-Württemberg und die Wirtschaftsakademie. Der Bebauungsplan schafft zudem das Planrecht für die Errichtung eines zweiten Hochpunktes in attraktiver innerstädtischer Lage, welche das Potenzial für eine hohe Bebauungsdichte an diesem Standort ausschöpft. Das Nutzungsspektrum des Sondergebiets schafft ergänzende gebietsverträgliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Nutzungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können auch für das benachbarte Wohnen positive Effekte haben.

Die Naturschutzverbände kritisieren, dass die bestehenden Gebäude nicht saniert werden und für den Neubau erhebliche Mengen an CO<sub>2</sub> freigesetzt werden (Graue Energien).

Umfangreiche Gutachten im Rahmen des denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens für den Abriss des alten Dienstgebäudes haben den Nachweis erbracht, dass eine Sanierung aufgrund brandschutztechnischer und vorliegender Schadstoffbelastungen nicht möglich gewesen wäre. Der Kreistag des Landkreises Karlsruhe hat für den Neubau hohe ökologische und energetische Standards gesetzt (Klimaschutzstrategie „zeozweifrei 2035“).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Bauvorhaben circa 30 anwesenden Bürgerinnen und Bürgern am 26. September 2022 vorgestellt.

Kritisch hinterfragt wurde die weitere Ausdehnung des Gebäudekomplexes in Richtung Osten zum Platz am Ettlinger Tor hin.

Im Entwurf zum Realisierungswettbewerb Landratsamt war die Kindertagesstätte noch als Einzelbaukörper im Bereich der „Grünen Mitte“ platziert. Dies wurde vom Preisgericht bemängelt mit der Empfehlung, eine nutzbare Freifläche zu gewinnen. In der Überarbeitung des Entwurfes wurde die Kindertagesstätte daher in das Gebäude integriert, was zu einer Zunahme des Baukörpervolumens führte. Darüber hinaus hat der Landkreis in seiner Überarbeitung sein Raumprogramm bezogen auf seine Nutzungen und die der zukünftigen Mieter geschärft, was sich ebenfalls im jetzigen Volumen widerspiegelt.

Anwohnende fragten, ob im Bereich des Platzes am Ettlinger Tor und im Übergangsbereich zur „Grünen Mitte“ mehr Bäume gepflanzt werden könnten. Die Anregung wurde für die weitere Freianlagenplanung aufgenommen. Der aktuelle Stand der Freianlagenplanung sieht für den Platz am Ettlinger Tor 16 Bäume vor sowie versickerungsoffene Flächen. Bei der Planung wurden Einschränkungen durch Leitungen und Mindestabstände zu Gebäude berücksichtigt.

Teilnehmende der Veranstaltung äußerten die Befürchtung, dass sich im Bereich der Grünen Mitte und im Durchgang zwischen Badenwerkstraße – Am Festplatz „unerwünschte Gruppen“, insbesondere in den Abend- und Nachtzeiten, aufhalten könnten.

Der Durchgang liegt im Verantwortungsbereich des Landkreises. Das festgesetzte Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ermöglicht dennoch, diesen Bereich in den Abend- und Nachtstunden durch eine Gitteranlage zu sperren. Die Freianlagenplanung hat die geäußerten Bedenken zur Sicherheit aufgenommen. Geplant ist ein lichter Baumhain, welcher zu allen Seiten einsehbar ist. Auch bei der Ausleuchtung soll dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen werden. Sofern erforderlich können im Betrieb weitere Maßnahmen getroffen werden.

Weiter wurde die Parksituation in der Beiertheimer Allee angesprochen. Gegenüber dem Stand der Planung im September 2022 sind die drei Kurzzeitparkplätze für den PKW-Bring- und Holverkehr für



die Kindertagesstätte weggefallen. Die Beibehaltung der Bewohnerstellplätze hätte zur Folge, dass die Grüne Mitte in ihrer Größe deutlich reduziert werden müsste. Die ökologische und soziale Funktion der Grünen Mitte wird gegenüber dem Wunsch auf Beibehaltung der Bewohnerparkplätze höher gewichtet. Zudem schafft diese nicht überbaubare Grundstücksfläche den erforderlichen Ausgleich zur hohen Bebauungsdichte im Sondergebiet.

In weiteren schriftlichen Stellungnahmen wurden einzelne Punkte aus der Veranstaltung wiederholt und vertieft vorgetragen. Die Synopse liegt dieser Vorlage bei (**Anlage 3**).

Ergänzend wurde gefragt, warum die Zufahrt zur Tiefgarage nicht in die Kriegsstraße verlegt wird, sondern im Bereich der Wohnstraßen verbleiben soll.

Eine Untersuchung der Stadt Karlsruhe zur Lage der Zufahrt zur Tiefgarage im Vorfeld zum SEKET-Werkstattverfahren ergab, dass die Verortung an der Hermann-Billing-Straße die Verkehrsströme am besten verteilt und eine gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen gewährleistet. Eine Zufahrt über die Kriegsstraße würde zu einer Überstauung dort führen.

### **III. Ergänzende Erläuterungen zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Die im Zuge der geplanten Gebäudenutzungen entstehenden Energiebedarfe und deren Deckung sowie Potenziale zur Energieerzeugung am Gebäude werden umfassend im Rahmen eines Gesamtenergiekonzeptes betrachtet. Ziel des Landratsamtes ist ein möglichst geringer Energiebedarf, bei einer möglichst hohen Deckung des Energiebedarfs aus regenerativen Energiequellen.

Die Wärme- und Kälteerzeugungstechnologie ist zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend festgelegt. Aufgrund der Gegebenheiten am Standort scheiden die Umweltquellen Geothermie mittels Erdwärmesonden, Abwasser und Eisspeicher aus. Eine Fernkälteversorgung durch den lokalen Energieversorger wurde ebenfalls geprüft, jedoch für diesen Standort nicht in Aussicht gestellt. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude im Geltungsbereich durch Fernwärme und einer Kälteerzeugung mit Kompressionskältemaschinen sowie einer direkten Gebäudeabwärmenutzung durch ein Wärmepumpensystem erfolgen. Das Wärmekonzept soll durch die Nutzung von Brunnen in Verbindung mit einem Sprinklertank im Plangebiet ergänzt werden.

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen im Betrieb soweit wie möglich minimiert werden. Geeignete Dachflächen werden mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Ob auf den Dachflächen sowie Fassaden der beiden Hochhäuser „WH 2“ (Turm 1) und „WH 3“ (Turm 2) Photovoltaikanlagen errichtet werden können, wird derzeit noch geprüft.

### **IV. Städtebaulicher Vertrag und Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen**

Der Landkreis Karlsruhe und die Stadt Karlsruhe haben sich darauf verständigt, zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans zunächst einen „Grundvertrag“ zu schließen.

Die Objektplanungen für das Bauvorhaben des Landkreises Karlsruhe und die Freianlagenplanung zur Grünen Mitte und Badenwerkstraße – Am Festplatz sowie Kriegsstraße werden vom Vorhabenträger parallel zum Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Es ist beabsichtigt, zum Satzungsbeschluss den städtebaulichen Vertrag zu finalisieren. Im finalen Vertrag sind insbesondere Regelungen zur Durchführung der Baumaßnahmen (Bauabläufe und Baumschutzmaßnahmen) und die erforderlichen Abstimmungen im weiteren Prozess sowie die weiteren Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten vorgesehen.

Das Vertragsgebiet des Grundvertrages geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus. Einbezogen werden hier auch angrenzende Flächen, die im Zuge der Baumaßnahmen vom Landkreis

Karlsruhe in Anspruch genommen und im Anschluss wiederherzustellen und auf die künftigen Anforderungen anzupassen sind.

Die Planungskosten zur Erstellung des Bebauungsplans einschließlich Kosten für Gutachten trägt der Landkreis Karlsruhe als Vorhabenträger.

Aus der Freiflächenplanung (Stand: 31. März 2023 von lohrer.hochrein) geht der räumliche Umgriff und die geplante Gestaltung der Grünen Mitte und angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hervor (**Anlage 1**). Der Landkreis Karlsruhe ist grundsätzlich bereit, die weitere Planung und Herstellung der im Vertragsgebiet liegenden Flächen zu übernehmen.

Der Grundvertrag sieht vor, dass die vorliegende Freiflächenplanung im aktuellen Entwurfsstand die Basis für die folgende Ausführungsplanung bildet, die in enger Abstimmung mit der Stadt Karlsruhe erarbeitet werden soll. Ausgenommen hiervon ist der Platz am Ettlinger Tor. Für diesen wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, über das aber im Weiteren noch zu beraten ist.

Die Freiflächenplanung sieht für die an das Bauvorhaben des Landkreises Karlsruhe angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Wesentlichen eine Wiederherstellung und Anpassung an die künftigen Nutzungsanforderungen vor. Die Fläche am Ettlinger Tor soll demgegenüber neu als Platz angelegt werden. Über die konkrete Gestaltung dieses Platzes und die Standards soll der Gemeinderat in einer weiteren Beschlussvorlage entscheiden.

Unterschieden werden hier folgende Flächen:

## 1. Grüne Mitte

Die Kosten für der Herstellung der Grünen Mitte nach Errichtung des neuen Dienstgebäudes trägt der Landkreis Karlsruhe. Für die spätere Errichtung des zweiten Turms (Bereich „WH 3“) werden auch Flächen der Grünen Mitte als Baustelleneinrichtungsfläche in Anspruch genommen werden müssen. Für diese Flächen wird die Grüne Mitte erst zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt bzw. eine Interimslösung herzustellen sein.

## 2. Platz am Ettlinger Tor (einschließlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Übergangsbereich zur Beiertheimer Allee)

Der neue Platz am Ettlinger Tor vor dem künftigen Haupteingang des neuen Landratsamtes und gegenüber des Hermann-Levi-Platzes am Badischen Staatstheater soll als Platzfläche neu angelegt werden. Die Qualifizierung dieser Fläche als attraktiver öffentlicher Platz liegt im Interesse des Landkreises Karlsruhe und der Stadt Karlsruhe. Die weitere Planung und Herstellung wird als Gemeinschaftsaufgabe begriffen und stellt eine beidseitige Kostenverpflichtung dar.

Die Stadt Karlsruhe hat in den Abstimmungsgesprächen mit dem Landkreis Karlsruhe grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, die gesamte künftige Platzfläche, das heißt auch die bereits von der KASIG hergestellte Fläche an der Ettlinger Straße, in die Neugestaltung des Platzes einzubeziehen und einheitlich und gegenüber dem derzeitigen Bestand höherwertig zu gestalten.

Der Landkreis Karlsruhe ist bereit, einen Anteil der Kosten für die Platzgestaltung zu tragen. Die frühere Rasenfläche (derzeit noch Baustelleneinrichtungsfläche der KASIG) soll künftig als repräsentativer Zugangsbereich zum Haupteingang des neuen Landratsamtes dienen und die Adressbildung stärken.

Die derzeit vorliegende Entwurfsplanung von lohrer.hochrein (**Anlage 1**) bedarf noch einer intensiven Prüfung und Plausibilisierung durch den Landkreis Karlsruhe und der Stadt Karlsruhe, um dann in den Gremien des Landkreises Karlsruhe und den städtischen Gremien diskutiert und beschlossen werden

zu können. Die Beschlussfassung über die Gestaltung und die damit verbundenen Kosten erfolgen daher zu einem späteren Zeitpunkt.

Im Übergangsbereich zwischen Platz am Ettlinger Tor und Beiertheimer Allee liegt zwischen dem neuen Dienstgebäude des Landratsamtes und dem Hermann-Billing-Bau ein Höhenunterschied von circa 0,8 Metern. Dieser kann nur auf der städtischen Grundstücksfläche ausgeglichen werden, weil unmittelbar am neuen Landratsamt eine Feuerwehrumfahrung mit vorgegebener Mindestbreite verläuft. Im weiteren Planungsfortschritt sollen Alternativen zu der derzeit geplanten durchgehenden Treppenanlage geprüft werden. Der Landkreis Karlsruhe ist bereit, für die später von der Stadt Karlsruhe zu leistenden Unterhaltungspflichten einen Ablösebetrag an die Stadt Karlsruhe zu zahlen. Die weiteren Festlegungen folgen im finalen städtebaulichen Vertrag.

### **3. Badenwerkstraße – Am Festplatz**

Der Landkreis Karlsruhe stellt im nördlichen Bereich der Badenwerkstraße – Am Festplatz eine neue Unterbauung im Straßenbereich her. Die Oberflächen sollen anschließend entsprechend der neuen Nutzungen in der Erdgeschosszone hergestellt werden. Für entfallende Bäume sind Ersatzpflanzungen auf leistungsfähigen Standorten vorgesehen.

Die auf diese Flächen entfallenden Wiederherstellungskosten trägt der Landkreis Karlsruhe.

### **4. Kriegsstraße**

Teile des Gehwegs in der Kriegsstraße müssen für die Baugrube und Baustelleneinrichtung des Landkreises Karlsruhe in Anspruch genommen werden. Die Wiederherstellungskosten hat der Landkreis Karlsruhe in voller Höhe zu tragen.

### **5. Beiertheimer Allee und Herrmann-Billing-Straße**

Die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Beiertheimer Allee soll niveaugleich als sogenannte Mischfläche nach Abschluss der Bauarbeiten des Landkreises Karlsruhe (vermutlich ab dem Jahr 2029) ausgebaut werden. Der Gehweg in der Herrmann-Billing-Straße ist neu anzulegen. Die Oberfläche in der Beiertheimer Allee und die Straßenbeleuchtung muss im Zuge der Arbeiten neu hergestellt werden. Für die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum fallen Bau- und Planungskosten in Höhe von circa 450.000 Euro an (vorläufige Kostenkalkulation), die in voller Höhe von der Stadt Karlsruhe zu tragen sind.

### **6. weitere Regelungen**

Der Grundvertrag sieht ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans vorhabenbezogene Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen vor.

Ausgehend vom Grundsatzbeschluss des Gemeinderats zu Gebäudeenergiestandards bei städtebaulichen Verträgen verpflichtet sich der Landkreis Karlsruhe das Bauvorhaben mindestens nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 entspricht. Bei der Wärmeversorgung soll ein Primärenergiefaktor von 0,3 nicht überschritten werden. Im Zuge der weiteren Planung wird der Landkreis sein Energiekonzept weiter entwickeln (siehe Ziffer III der Erläuterungen).

Der Grundvertrag enthält weitere Regelungen zur klimaangepassten Oberflächengestaltung und Beschattungen von Außenflächen.

Für das anstehende Baugenehmigungsverfahren wird im Grundvertrag der für das Bauvorhaben zugrunde zu legende Stellplatzschlüssel für Pkw- und Fahrradstellplätze festgelegt. Für eine

zukunftsweisende Mobilitätsplanung ist der Landkreis Karlsruhe bereit, jeden Stellplatz in der Tiefgarage mit entsprechender Leitungsinfrastruktur für das Laden von Elektromobilen auszustatten. Zusätzlich sollen mindestens fünf Ladepunkte in der Tiefgarage errichtet werden. Die Anforderungen gehen über das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) hinaus.

Gemäß der Auslobung zum Realisierungswettbewerb „Neubau Dienstgebäude Beierteimer Allee Karlsruhe“ soll der Hochpunkt („WH 2“ – Turm 1) in den Abendstunden ein belebtes Fassadenlichtspiel erhalten. Der Städtebauliche Vertrag sieht vor, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein genehmigungsfähiges Beleuchtungskonzept, welches die Belange des Artenschutzes und des Vogelzuges berücksichtigt, vorzulegen ist.

Als Ausgleich für den Verlust eines Wanderfalkenhorstes am derzeitigen Dienstgebäude des Landratsamtes ist an einem geeigneten Ort auf Flächen des Landkreises spätestens zwei Jahre nach Verschluss eine neue Niststätte zu errichten.

Weiter sind in der näheren Umgebung des Plangebietes drei geeignete Nistkästen für Nischenbrüter an Gebäuden anzubringen.

Schließlich ist zum Bauantrag ein Konzept zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln an den außenliegenden Glasflächen der Gebäude vorzulegen.

## V. Fortsetzung des Verfahrens

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Trägerbeteiligung haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplanes „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz“, Karlsruhe-Südweststadt vom 19. September 2022 in der Fassung vom 14. April 2023 wiedergibt.

Der erreichte Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatungen im Hauptausschuss und Planungsausschuss

- den aktuellen Sachstand zur Kenntnis,
- beschließt die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens „Kriegsstraße, Ettlinger Straße, Hermann-Billing-Straße und Badenwerkstraße – Am Festplatz, Karlsruhe-Südweststadt mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 19. September 2022 in der Fassung vom 14. April 2023 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

- stimmt den Inhalten des Grundvertrages zum städtebaulichen Vertrag mit dem Landkreis Karlsruhe zu den dargestellten Bedingungen zu.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, den Grundvertrag zum städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

