

Vorlage Nr. VI 20/2026		
für die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses.		
Beratung in öffentlicher Sitzung:	ja	Anzahl Anlagen: 1

Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“ Mitteilung zum erfolgten Aufstellungsbeschluss

Auf dem Grundstück des in Rückbau befindlichen Karstadtgebäudes soll ein sogenannter dritter Ort in Form des Neubaus des „NOVO“ mit einer Bibliothek nach skandinavischem Vorbild, einem Jugendgästehaus und damit korrespondierend diversen offenen Räumen zum Aufenthalt, Treffen und Verweilen entstehen.

Das Projekt soll im Rahmen eines IPA-Verfahrens umgesetzt werden. Am 22. Januar 2026 wurde hierfür der IPA-Vertrag unterzeichnet und im Mai dieses Jahres soll der potentiell zu bauende Entwurf in einer Jurysitzung ausgewählt werden. Ab April 2027 soll dieses für die Innenstadtentwicklung essentielle Projekt umgesetzt werden können. Dementsprechend soll nach der Sommerpause 2026 der Auslegungsbeschluss eingeholt werden. Zudem muss bis Mitte des 1. Quartals 2027 bzw. Ende Februar 2027 die öffentliche Auslegung und parallel die Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen, damit bis spätestens Mitte März 2027 die Planreife nach § 33 BauGB erklärt werden kann. Dies ist realistisch und leistbar, wenn umgehend, d.h. im 1. Quartal 2026, der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan gefasst wird.

Ursprünglich war beabsichtigt, diese Investition durch einen externen Investor zu realisieren. Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Oktober 2024 wurde zwischenzeitlich die Stäwog damit betraut, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und das Projekt umzusetzen. Damit einhergehend wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadtareal“ aufgehoben.

Aufgrund des öffentlichen Interesses und entgegen der bisherigen Vorgehensweise (beispielsweise beim Koggenbräu, wo das Vorhaben durch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt wurde) wird hier im Sinne der Planungssicherheit empfohlen, für diese anstehenden Innenstadtprojekte einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll das direkt benachbarte Eulenhofgelände einbezogen werden, da auch hier eine städtebauliche Inwertsetzung ansteht.

Entsprechend dem engen Zeitrahmen haben der Magistrat am 25. Februar 2026 und nachfolgend die Stadtverordnetenversammlung am 12. März 2026 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“ gefasst. Nach erfolgter Ausschreibung seitens der BIS wurde zwischenzeitlich ein Planungsbüro mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

G Beschlussvorschlag

Da der Bau- und Umweltausschuss erst wieder am 30. April 2026 tagt, nimmt dieser hiermit nachfolgend von dem bereits erfolgten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 503 Kenntnis.

gez.
Charlet
Baustadtrat

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 503 „Nachnutzung Karstadt- und Eulenhofareal“