

## Bekanntmachung der Stadt Karlsruhe

Stadt beteiligt Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Das Stadtplanungsamt legt die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans dar.

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, für die Grundstücke Kriegsstraße 200 einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit von der Planung zu unterrichten. Deshalb werden im nachfolgenden Beitrag die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans veröffentlicht.

Darüber hinaus bietet das Stadtplanungsamt in der Zeit vom 29. November 2021 bis 30. Dezember 2021 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie eine sprachlich unterlegte Präsentation über Internet – beim Stadtplanungsamt – an.

Im Stadtplanungsamt besteht auch die Möglichkeit, die Planung zu erörtern.

Während dieser Frist können sowohl im Internet, als auch beim Stadtplanungsamt Äußerungen zur Planung abgegeben werden.

Planunterlagen und -vortrag können während des obengenannten Zeitraumes im Internet unter [www.karlsruhe.de/bebauungsplanung](http://www.karlsruhe.de/bebauungsplanung) eingesehen werden. Hier sind über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Die Möglichkeit der Einsichtnahme wird im Stadtplanungsamt, Bereich Planverfahren, Lammstraße 7, Zimmer D 117, 76133 Karlsruhe während der Dienststunden angeboten.

Eine Einsichtnahme ist wegen der aktuellen Corona-Pandemie nur nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitenden des Stadtplanungsamtes unter der Telefonnummer 0721 133-6151 oder per E-Mail – [planverfahren@stpla.karlsruhe.de](mailto:planverfahren@stpla.karlsruhe.de) möglich.

Die Eingaben werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen, soweit sie berücksichtigt werden können, in den weiteren Planungsprozess ein. Eine Zusammenfassung der Eingaben soll nach Beendigung der Beteiligung über Internet zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist keine gesonderte Benachrichtigung vorgesehen. Der danach erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen des Weiteren Verfahrens nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich zur Einsicht ausgelegt werden. Bei dieser Gelegenheit kann dann zur Planung nochmals Stellung genommen werden.

Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes:  
Montag bis Freitag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr.

Das Stadtplanungsamt ist mit den Straßenbahnlinien S 1, S 2, S 5, S 11, 1, 4, Haltestelle Marktplatz, gut zu erreichen.

### Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt



#### Aufgabe und Notwendigkeit

Die Liegenschaft Kriegsstraße 200 befindet sich in der Karlsruher Weststadt, im Bereich nord-westlich der Kreuzung Kriegsstraße/Reinhold-Frank-Straße.

Bei dem Gelände mit einer Größe von in etwa 7900 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr.

Die Flächen sollen im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung überplant und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist in erster Reihe zur Kriegsstraße ein neues Bürogebäude, welches von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Dienstgebäude genutzt werden soll. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine Wohnbaufläche geplant, um dort zentrumsnahes Wohnen zu ermöglichen und damit auch der Karlsruher Wohnungsknappheit Rechnung tragen zu können. Als Projektträger für diese Wohnbebauung im Innenbereich wird aller Voraussicht nach die Volkswohnung GmbH fungieren.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als Angebotsbebauungsplanung durchgeführt werden. Die Abänderung des bestehenden Planrechts ist erforderlich, da das geplante Volumen des Blockrandgebäudes in seiner Höhe und Tiefe nach dem bestehenden Bebauungsplan nicht zulässig ist. Um eine rückwärtige Wohnbebauung ermöglichen zu können, muss das bestehende Planrecht geändert werden, da dieses bisher nur Rückgebäude in weit untergeordnetem Umfang zulässt.

#### Planungskonzept

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat Bedarf an einem Dienstgebäude, das sie entlang der Kriegsstraße 200 plant. Dort sollen eigene Verwaltungseinheiten untergebracht werden. Da gleichzeitig nach wie vor der Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten auch in der Weststadt hoch ist, soll im Erdgeschoss des Gebäudes eine Kindertagesstätte entstehen.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene Fläche bietet durch die überwiegende, bereits in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung geeignete Bedingungen für die Entwicklung von zentrumsnahem Wohnraum. Vorstellbar und wünschenswert ist hier auch die Eingliederung von besonderen Wohnformen, beispielsweise für Personengruppen mit besonderen Bedarfen oder sonstige Mietwohnprojekte.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem Verwaltungsnutzung allgemein zulässig sein soll. Im übergeordneten Flächennutzungsplan, aus dem heraus Bebauungspläne zu entwickeln sind, ist für das Plangebiet entlang der Kriegsstraße eine gemischte Baufläche vorgesehen, die den städtebaulichen Charakter der Kriegsstraße weitestgehend durch gemischte gewerbliche-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung abbildet. Im Blockinnenbereich sieht der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen vor.

Im Auftrag der Stadt Karlsruhe gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben wurden deshalb in einem städtebaulichen Standortgutachten die Bedingungen für einen vertraglichen Rahmen für eine Wohnnutzung im Blockinnenbereich untersucht. Auf dessen Grundlage soll die Planung der rückwärtigen Bebauung mit einer attraktiven Gestaltung des Gebäudeumfelds durch Freil- und Grünanlagen erfolgen. Um hier eine entsprechende konkretisierte Planung von hoher Qualität zu sichern, wird zu einem späteren Zeitpunkt ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

#### Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe, etwa einhundert Meter, westlich der Kreuzung zwischen Reinhold-Frank-Straße/Brauerstraße und der Kriegsstraße. Die Kriegsstraße ist eine der großen Ost-West-Hauptverkehrsachsen durch die Stadt und weist einen dementsprechend hohen Kfz-Verkehrsdurchfluss

auf. Die kreuzende Reinhold-Frank-Straße von Norden, die ab der Kreuzung als Brauerstraße fortgeführt wird, ist eine ebenfalls zentrale Verkehrsader von und zur im Süden angeschlossenen Autobahn A5 und der Bundesstraße 10.

Die Erschließung des für das Dienstgebäude der BImA geplanten Blockrandgebäudes erfolgt über die Kriegsstraße. Die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Wohnbebauung wird vollständig über eine Zufahrt im Blockrandgebäude erschlossen. Diese Zufahrt dient auch als Zuwegung für die im Erdgeschoss des Blockrandgebäudes gelegene Kindertagesstätte, deren Erschließung über die Rückseite erfolgt.

Im Plangebiet selbst ist mit Ausnahme der Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten kein motorisierter Individualverkehr vorgesehen.

Die für das Dienstgebäude vorgeschriebenen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, welche über die Durchfahrt im rückwärtigen Bereich zu befahren ist. Darüber hinaus sind im rückwärtigen Bereich des Gebäudes vier weitere oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die im Innenbereich geplante Wohnbebauung wird verkehrlich ebenfalls über die Durchfahrt im Blockrandgebäude erschlossen. Die notwendigen Pkw-Stellplätze dafür sollen ausschließlich in einer separaten Tiefgarage unter dem rückwärtigen Teil des Plangebiets vorgesehen werden. Die beiden Tiefgaragen für das Dienstgebäude und die rückwärtige Wohnbebauung werden über eine gemeinsame Zufahrt auf dem Grundstück befahren.

#### Artenschutz

Zur Ermittlung artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Erhebung bezüglich der Fledermäuse und Brutvögel in den abzureisenden Gebäuden, sowie im gesamten umgebenden Baumbestand innerhalb des Carrés durchgeführt. Es wurde ein Artenschutzgutachten erstellt.

Der Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Es befinden sich drei größere Gebäude auf der Fläche, Bäume und Sträucher nehmen insgesamt eine vergleichsweise geringe Fläche ein.

In Bezug auf die artenschutzrechtliche Beurteilung waren die vorhabenbedingten Eingriffe unter folgenden Gesichtspunkten zu beurteilen:

Zunächst erfolgt der Abriss sämtlicher Gebäude, die auf Fledermaushabitate und Vogelbrutplätze hin untersucht wurden.

Im Rahmen der Neubebauung erfolgt auch eine Beanspruchung der vorhandenen Vegetation. Ausgenommen davon bleibt die große Linde im Südwesten des Plangebiets. Auf diese haben die Baumaßnahmen und die neu geplante Bebauung Rücksicht zu nehmen.

Dadurch, dass ein direkter Anbau des Dienstgebäudes an der Kriegsstraße an die Nachbargebäude erfolgt, müssen dort in der Hauswand befindliche Löcher, die Staren als Nisthöhlen dienen, noch vor Beginn der Brutsaison verschlossen werden. Als Ersatz werden sowohl für die Stare als auch für die im Plangebiet vorkommenden Sperlinge an anderen Bäumen im Plangebiet und an den daran angrenzenden Bäumen, entsprechende Ersatznistkästen angeboten.

In und an den Gebäuden konnte keine Nutzung als Habitat durch Fledermäuse festgestellt werden, so dass entsprechende Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

#### Schallschutz

Das Plangebiet ist stark erhöhten Verkehrslärmmissionen der Kriegsstraße ausgesetzt, weshalb Schallschutzmaßnahmen am Blockrandgebäude unverzichtbar sind. Durch die Blockranderschließung mit dem Dienstgebäude erfährt der Blockinnenbereich eine erhebliche Verkehrslärmreduzierung. Es wurde ein Schallgutachten beauftragt, in dem die Schallauswirkungen zu untersuchen sind und geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen werden. Insbesondere werden dabei auch die Schallauswirkungen der gemeinsamen Erschließung und Zufahrt von Verwaltung mit Kindertagesstätte und Wohnbebauung zu den beiden Tiefgaragen auf dem Grundstück zu bewerten sein.

#### Klima

Durch die geplante Schließung des Blockrandes sind auch Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation des Blockinnenbereiches zu erwarten. Bisher hatte der Baublock eine günstige Durchlüftungssituation durch die Öffnungen im Norden und Süden, die jetzt durch die einseitige Schließung verhindert wird. Dadurch entsteht eine Erhöhung der thermischen Belastung, die insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden relevant ist. Dem wird durch entsprechende mikroklimatische Maßnahmen wie der Entseigerung der Flächen unter Einbeziehung eines qualitativ hochwertigen Grünkonzepts entgegengewirkt.

Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung soll der Bebauungsplan auf Grundlage des im Jahr 2020 beschlossenen Klimaschutzkonzepts der Stadt insbesondere durch folgende Maßnahmen gerecht werden:

- Erarbeiten eines Energiekonzeptes für das Plangebiet
- Festsetzung von Dachbegrünung mit der Möglichkeit der Kombination mit Photovoltaik.
- Baumpflanzgebiete innerhalb des Gebietes, besonders auch entlang der Erschließungsachsen
- Entwässerungskonzept

Auf dem Grundstücksteil der BImA im südlichen Teil des Plangebiets wird der Außenbereich der Kindertagesstätte bereits durch die mehrstämmige Linde bestanden und mit Sträuchern, Gräsern sowie einer robusten Spielrasenansaat begrünt. Entlang der westlichen Nachbarwände und Mauern wird eine ca. zwei Meter hohe Hainbuchenhecke gepflanzt.

Das Nebengebäude (mit Tiefgaragenzufahrt, Müllraum, Abstellraum, Fluchttreppe) erhält eine umlaufende Fassadenbegrünung. Alle Flachdächer (Dienstgebäude und zugehörige Nebengebäude) erhalten eine extensive Dachbegrünung. Die versiegelten Flächen werden auf das notwendige Minimum reduziert und mit wasser-durchlässigem Belag befestigt.

#### Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

Stadtplanungsamt