

Jetzt informieren!
Tel. 116 117

StadtZeitung



30. APRIL 2021

AMTSBLATT DER STADT KARLSRUHE

75. JAHRGANG

NUMMER 17

Amtliche Bekanntmachungen

Stadt beteiligt Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Stadtplanungsamt legt die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes dar.

Die Stadt Karlsruhe beabsichtigt, für das östlich der Königsberger Straße und nördlich der Stettiner Straße liegende Plangebiet (siehe Stadtplanausschnitt) 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 10. Mai 2021 bis 11. Juni 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 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 0721/1336151 oder per E-Mail – planverfahren@stpl.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 „Königsberger Straße – Teilbereich West“, Karlsruhe-Waldstadt



Aufgabe und Notwendigkeit

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnungen in Karlsruhe und des Gebots des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden kommt der Innenentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Das Quartier an der Königsberger Straße soll städtebaulich neu geordnet werden. Es bietet das Potenzial für eine qualitätsvolle ökologische Bebauung mit einer angemessenen höheren baulichen Dichte bei gleichzeitiger Aufwertung der Freiflächen. Dies trägt zu einer Aufwertung des Wohnstandorts bei und setzt neue Impulse für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils.

Die VOLKSWOHNUNG GmbH plant den Abruch des vorhandenen Wohngebäudes Königsberger Straße 2 a – d (Baujahr 1959, 79 Wohnungen) und die Errichtung von zwei fünfgeschossigen Wohnzeilen auf den Grundstücken Flst. Nr. 70203 und Flst. Nr. 70599/1. Über die Neubauung wurde – unter Berücksichtigung der vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen – in einem Planungswettbewerb entschieden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, neuen Wohnraum zu schaffen, das Wohnraumangebot zu erweitern, das Wohnfeld an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen und attraktive Grün- und Aufenthaltsräume zu gestalten. Der dem Bebauungsplan zugrunde

liegende Siegerentwurf von schneider+schumacher (Frankfurt) sieht die Errichtung von insgesamt ca. 140 Wohneinheiten vor.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden. Oberirdisch sind öffentliche Parkplätze entlang der Königsberger Straße im öffentlichen Straßenraum geplant.

Da die Planung auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht realisiert werden kann, ist zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Planungskonzept

In der Waldstadt realisiert die VOLKSWOHNUNG GmbH umfangreiche Maßnahmen, um ihren Wohnungsbestand in der Waldstadt von mehr als 1300 Wohnungen zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Mit der Wettbewerbsentscheidung für die Neugestaltung der Königsberger Straße 2 a-d beginnt die Wohnungsbaugesellschaft jetzt mit der Umsetzung ihrer stufenweisen nachhaltigen Entwicklungsstrategie.

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Wettbewerbsentwurf des Büros schneider+schumacher sieht auf den beiden Baugrundstücken zwei fünfgeschossige Wohnzeilen vor, die sich paarweise gegenüberstehen. Durch ihre geknickte Form werden die unterschiedlichen Räume der Öffentlichkeit, Gemeinschaft und Privatheit eindeutig differenziert – der Charakter der Waldstadt wird aufgegriffen und gestärkt. Der Entwurf nimmt die für die Waldstadt typische Zeilenbebauung auf und interpretiert sie neu. Dadurch entstehen qualitätsvolle und differenzierte Freiräume für gemeinschaftliche Aktivitäten. Entfallende Bäume können aufgrund der Lage und Form der geplanten Tiefgarage teilweise durch Neupflanzungen mit Erdschluss ersetzt werden. Ziel ist die Errichtung eines attraktiven, ökologischen Quartiers mit ausgewogenem Wohnungsmix und bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum.

Das Gebäude in der Königsberger Straße 2 a – d (Baujahr 1959, 79 Wohnungen) wird mittelfristig abgerissen. Auf den Baugrundstücken können dann – nach aktueller Planung – ca. 140 Mietwohnungen mit zwei bis fünf Zimmern insbesondere für ältere Menschen und Familien entstehen.

Der geforderte Wohnungsmix für geförderter Wohnungsbau wird, auch mit den geforderten unterschiedlichen Wohnungsgrößen

von 45 m² bis 105 m², erreicht. Die vorgegebenen Flächen für geforderte Wohnungen werden eingehalten.

Erschließung

– Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet ist über die Tramlinie 4 in der Glogauer Straße und über die Bushaltestellen in der Theodor-Heuss-Allee an das städtische und überregionale ÖPNV-Netz angeschlossen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt über die Königsberger Straße. Für die Tiefgarage ist eine bauliche Trennung zwischen Zu- und Abfahrt vorgesehen.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Parkplätze beidseitig entlang der Königsberger Straße werden neu geordnet (Längsparkierung auf der Ostseite, Senkrechtparkierung auf der Westseite der Königsberger Straße). Diese sollen der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Gehwege werden verbreitert sowie der öffentliche Straßenraum bezüglich des geplanten Zufahrtbereichs und der Stellplätze angepasst.

– Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über das vorhandene Leitungssystem erfolgen. Das unbedenkliche Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zur Versickerung gebracht werden.

– Energiekonzept

Der Gemeinderatsbeschluss „Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplanungen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe“ vom 30. Juni 2020 beinhaltet drei Komponenten, die die Basis für ein weitgehend klimaneutrales Bauen legen. Laut Gemeinderatsbeschluss müssen neue Wohngebäude, als Mindeststandard für die Gebäudeeffizienz das KfW-Effizienzhaus 40 einhalten. Der Primärenergiefaktor des Energieträgers für die Wärmeversorgung muss kleiner als 0,3 sein. Die Dachflächen sind so weit als möglich mit Photovoltaik zu belegen. Die Wärmeversorgung des Plangebiets kann flächendeckend mit Fernwärme über die bestehende Fernwärmeleitung in der Königsberger Straße erfolgen. Die Fernwärme der Stadtwerke Karlsruhe als Energieträger zur Wärmeversorgung ist mit einem Primärenergiefaktor von < 0,3 eine sehr energieeffiziente Option und entspricht den Vorgaben des Gemeinderatsbeschlusses vom 30. Juni 2020.

Die Stadt Karlsruhe kann sowohl über den städtebaulichen Vertrag mit der VOLKSWOHNUNG GmbH als auch als Eigentümerin der Grundstücks Flst. Nr. 70599/1 über den Kaufvertrag die energetischen Anforderungen regeln. Somit kann der Anschluss an die Fernwärme, die Verpflichtung, mindestens den Gebäudestandard KfW 40 einzuhalten sowie die Dachflächen mit Photovoltaik zu belegen, vertraglich festgeschrieben werden. Diese Vorgaben und Regelungen sorgen dafür, dass ein weitgehend klimaneutrales Wohnquartier mit sehr geringem CO₂-Ausstoß entstehen wird.

Gestaltung

Im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation sind bei der gesamten Bebauung hochwertige Fassaden mit dauerhaften, qualitätsvollen Materialien angestrebt. Ebenfalls im Hinblick auf die besondere städtebauliche Situation innerhalb der Waldstadt – Waldlage werden als Dachform (begrünte) Flachdächer festgesetzt. Die einheitliche Gestaltung der Dachflächen ermöglicht die Ausbildung einer quartierspezifischen Identität.

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes werden Werbeanlagen auf ein vertragliches Maß beschränkt und deren Anbringungsort geregelt.

Grünplanung

Für entfallende Bäume werden Ersatzpflanzungen festgesetzt. Hierbei sind die Größe und Lage der Versickerungsflächen zu berücksichtigen.

Die Flachdächer sollen dauerhaft begrünt werden. Dadurch sollen mit der kühlenden Wirkung (Speicherung/Verdunstung von Niederschlagswasser, Verminderung der Gebäudeaufheizung) positive kleinklimatische Effekte erzielt werden. Außerdem entstehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Ableitung von Niederschlagswasser wird verzögert, wodurch die Belastung der Kanalnetze verringert werden kann.

Im Rahmen der Klimaanpassung ist die Begrünung der Dachflächen neben der Ausgestaltung begrünter Freiflächen ein zentrales Element und auf allen Flächen, die nicht von technisch unerlässlichen Einrichtungen belegt sind, wichtig.

Zur Gewährleistung einer wirksamen und dauerhaften Vegetationsentwicklung wird eine Mindesthöhe des Substrats vorgegeben. Zur Aufwertung der begrenzt vorhandenen

Freiflächen auf den Grundstücken, ist die Tiefgarage zum Teil zu begrünen. Befestigte Bereiche auf der Tiefgarage sind so auszuführen, dass die Wasserrückhaltefunktion des Gründaches möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Artenschutz

Wegfallende Brutplätze für Höhlen- und Nischenbrüter sind durch das Anbringen und die dauerhafte Unterhaltung von Nistkästen an zukünftigen Gebäuden bzw. im Grünbestand im Plangebiet zu ersetzen.

Durch Rückbau der Bestandsgebäude entfallende Fledermausquartiere sind im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Die entsprechende Anzahl von Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermäuse (Spaltenkästen) ist an geeigneten Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

Bei Fällung eines Habitatbaumes ist ein Ausgleich durch die Anbringung von fünf geeigneten Fledermauskästen an geeigneten Gehölen in der Umgebung des Plangebietes zu schaffen.

Klima

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Waldstadt. Dieser Stadtteil gehört aufgrund der starken Durchgrünung bzw. des hohen Anteils an bioklimatischen Ausgleichsräumen zu den eher bioklimatisch unkritischeren Siedlungsräumen. Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig und tragen zur Reduzierung von CO₂ und weiteren Treibhausgasemissionen bei.

Extensive Dachbegrünung, intensive Begrünung auf Teilflächen der Tiefgarage, Fassadenbegrünung, helle Fassaden, Vegetationsbestand auf dem Grundstück und Festsetzung von Pflanzbindungen dämpfen mögliche Erwärmungen.

Hierdurch wird der Eingriff in das Siedlungsklima minimiert. Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht erforderlich.

Umweltbericht

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine Größe der überbaubaren Grundfläche von weniger als 20000 m² festsetzt. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist deshalb nicht durchzuführen.

Stadtplanungsamt