

Vorlage Nr.: 2026/0761

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:

Stadtplanungsamt

Abbruch Kirche und Neubau Wohngebäude Wißmannstraße 2

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	20.11.2026	2	Ö	Beratung

Kurzfassung

Lage

In Daxlanden oberhalb des Albgrüns, an exponierter Stelle direkt auf der Albböschung und an der Ecke Wißmannstraße zu Albring liegt das seit den 60er-Jahren bestehende Kirchengebäude der Neuapostolischen Kirche. Es wird schon seit längerer Zeit nicht mehr als Kirchengebäude genutzt und steht leer.

Das Grundstück ist vor allem im Norden und Westen durch dichten Baumbestand geprägt. Südlich, zwischen Rheinhafenstraße und Albring schließt eine kleinteilige Wohnbebauung mit zweigeschossigen Doppel- und Einzelhäusern an.



Vorhaben

Die Neuapostolische Kirche beabsichtigt, das vorhandene, leerstehende Kirchengebäude zurückzubauen und ein neues Wohngebäude mit 12 bis 15 Mietwohnungen zu errichten.

Das Entwurfskonzept sieht einen viergeschossigen Baukörper mit zurückgesetztem Staffelgeschoss vor, der sich als markanter Solitär in die Kurve Wißmannstraße/Albring einfügt und einen städtebaulichen Hochpunkt bildet.

Im Mittelpunkt steht ein modulares Wohnkonzept mit unterschiedlichen Wohnungstypen, das eine flexible Kombination verschiedener Wohnungsgrößen ermöglicht. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf familiengerechten Wohnungen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen und verschiedene Lebensmodelle ansprechen.

Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang auf der Südseite, der sich zum gemeinschaftlich genutzten Garten orientiert und gleichzeitig als kommunikative Übergangszone zwischen öffentlichem und privatem Bereich und als Sonnenschutz dient. Die Wohnungen sind als durchgesteckte Einheiten konzipiert und erstrecken sich über die gesamte Gebäudetiefe. Die privaten Balkone orientieren sich zur ruhigeren Nordseite und schaffen geschützte Freibereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird das Konzept durch einen markanten Aufzugsturm, der als vertikaler Akzent die Adresse des Gebäudes prägt und Bezug auf den ehemaligen Schachtturm der Kirche nimmt.

Insgesamt soll qualitätsvoller und nachhaltiger Wohnraum mit einer wirtschaftlichen und flexiblen Gebäudestruktur geschaffen und gleichzeitig ein architektonisch prägnanter Baustein für die Umgebung entwickelt werden.

Planungsrecht, Baumbestand und Albgrün

Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit des Vorhabens ist zum einen der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Zwischen Alb und Pfalzstraße westlich der Eckenerstraße“ vom 26.11.1936 (Baufluchtenplan). Zum anderen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens generell nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Außerdem grenzt das Baugrundstück unmittelbar an das Stadtbiotop „Albgrün“ und das FFH- Gebiet 7016-343 „Oberwald und Alb in Karlsruhe“. Dabei handelt es sich aus naturschutzfachlicher Sicht um ein sensibles Umfeld, in dem Vögel, Fledermäuse, Nachtinsekten, Libellen u.a. Arten vorkommen. Das geplante Gebäude soll exponiert auf der Albböschung stehen und somit weithin zu erkennen sein. Ob eine FFH- Gebietsverträglichkeit im Sinne der §§ 33 f. BNatSchG gegeben ist, ist noch (im Bauantragsverfahren) abschließend zu prüfen.

Der bestehende Baumbestand soll weitgehend erhalten werden.

Das geplante Wohngebäude fügt sich im Übergang von Innenbereich zu Außenbereich (Albgrün) nach § 34 BauGB nicht in die vorhandene Umgebung mit kleinteiligen, zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern ein. Deshalb wurde die Anwendung des „Bauturbos“ nach § 34 Abs. 3b BauGB beantragt, die hierfür erforderliche Zustimmung der Gemeinde geprüft und grundsätzlich eine positive Haltung (unter bestimmten Bedingungen, u.a. die Behandlung im Gestaltungsbeirat) signalisiert.

Die Größe und Kubatur des Gebäudes (Höhe und „Fußabdruck“) wurden dem Investor bereits zugesagt. Im Gegenzug hat er auf ein zweites Gebäude daneben verzichtet. Im Gestaltungsbeirat sollte die Gestaltung des Gebäudes, Anbindung des Aufzugturms, Ausformung des Staffelgeschosses, einschließlich Dach- und Fassadenbegrünungen, sowie die Gestaltung der Freianlagen, einschließlich der Unterbringung von Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, Mülltonnen etc. in Anbetracht der exponierten Lage diskutiert und optimal ausgearbeitet werden.