Beschlussvorlage

Stadt Karlsruhe
Der Oberbürgermeister

Vorlage Nr.: 2026/0844

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle: **ZJD**

Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.11.2026	11	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan als Abschluss des Verfahrens (vollständiger Wortlaut des Beschlusses auf Seite 5).

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	**Gegenfinanzierung durch** ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO_2-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung | Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein ☐	Ja ☒ positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☒
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridorthema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☒	abgestimmt mit Stadtwerke Karlsruhe (Fernwärme)	

Gedruckt auf 100 Prozent Recyclingpapier

Erläuterungen

I. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Das Vorhabengrundstück liegt in der Karlsruher Weststadt an der Kriegsstraße, im Straßengeviert Reinhold-Frank-Straße, Kriegsstraße, Lessingstraße und Sophienstraße. Bei dem Gelände mit einer Größe von etwa 7.900 m² handelt es sich um die ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Als Zwischennutzung war auf dem Gelände in den Jahren 2015 bis 2018 eine Flüchtlingsunterkunft des Landes mit bis zu 600 Flüchtlingen untergebracht. Anschließend dienten die Gebäude als Lager.

Anliegen der BImA ist es, die Flächen im Sinne einer qualifizierten Innenentwicklung zu überplanen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Bereits die ersten konzeptionellen Überlegungen sahen in erster Reihe zur Kriegsstraße ein neues Verwaltungsgebäude für die BImA vor. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen war eine Wohnnutzung angedacht, um der Karlsruher Wohnungsknappheit Rechnung tragen zu können.

Die Ergebnisse des städtebaulichen Standortgutachtens vom Karlsruher Stadtplanungsbüro „berchtold-krass“ wurden am 6. April 2017 im Planungsausschuss vorgestellt. Die wesentlichen Empfehlungen waren der Lückenschluss des Blockrands mit Wandhöhen, die sich an den Nachbargebäuden orientieren und Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich.

2019 hat das staatliche Hochbauamt Heidelberg im Auftrag der BImA für die Blockrandbebauung einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Der prämierte Wettbewerbsentwurf von Georg Scheel Wetzel Architekten GmbH, Berlin - jetzt: Scheel Wetzel Architekten GmbH - bildete die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Geplant ist entlang der Kriegsstraße ein neues Verwaltungsgebäude mit Kindertagesstätte.

Ursprünglich war ein Verkauf der rückwärtigen Flächen an die Volkswohnung vorgesehen. Die Volkswohnung hat von diesen Plänen jedoch Abstand genommen. Die BImA beabsichtigt nunmehr auf den Flächen selbst Wohngebäude zu errichten. Hier sollen Wohnungen im preisgedämpften Segment (für Erstvermietung maximal 12 EUR/m² kalt) entstehen.

Auf Grundlage des geltenden Planrechts ist die Umsetzung der geplanten Bebauung nicht möglich. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Angebotsbebauungsplan erstellt. Ergänzend wurde mit der BImA ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Für weitere Einzelheiten der Planung einschließlich der planerischen Konfliktbewältigung wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 (Vorlage 2026/0102) verwiesen.

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

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er wird gemäß § 13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch eine erweiterte Darlegung im Amtsblatt im Zeitraum 29. November 2021 bis 30. Dezember 2021. Es gingen vier Stellungnahmen von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie vom ADFC ein, die im weiteren Verfahren berücksichtigt wurden.

Die Beteilung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde im August und September 2022 durchgeführt und für die weitere Planung berücksichtigt.

Der Planungsausschuss wurde über den Stand der Planung in der Sitzung am 22. Januar 2026 informiert.

Der Gemeinderat fasste den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Veröffentlichungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24. März 2026.

Die schalltechnische Untersuchung wurde anschließend noch aktualisiert und die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen angepasst.

Die Internetveröffentlichung und Auslegung der Unterlagen (nunmehr mit neuem Fassungsdatum 26. Juni 2026) erfolgte vom 20. Juli bis 28. August 2026. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Eine Übersicht ist der Synopse in der Anlage zu entnehmen (**Anlage 1**). Von den Naturschutzverbänden wurden Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Kritisiert wird die Zulassung einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,8 für Tiefgaragen, obwohl gemäß Planzeichnung die Überdeckung mit baulichen Anlagen eigentlich auf eine GRZ von 0,4 (MU1) bzw. 0,35 (MU2) begrenzt werden soll. Dadurch könne trotz der niedrigeren oberirdischen Grundflächenzahl eine Unterbauung von bis zu 80 % des Baugrundstücks entstehen. Dies müsse ökologisch als weitgehende Vollversiegelung bewertet werden, da die Versickerung in den gewachsenen Boden sowie die Grundwasserneubildung eingeschränkt und die Entwicklung tiefwurzelnder Bäume erheblich beeinträchtigt würden. Gefordert wird, die Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen auf maximal 50% der zulässigen Grundfläche zu begrenzen.

Um insbesondere die Unterbringung der Kfz- und Fahrradstellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage zu ermöglichen, ist es erforderlich, sowohl im MU 2 als auch im MU 1 die der Baunutzungsverordnung entsprechende „GRZ II“ (0,8) und eine damit weitergehende Überdeckung mit baulichen Anlagen zuzulassen. Zur Deckung des Stellplatzbedarfs wäre anderenfalls eine zweigeschossige Tiefgarage erforderlich. Dies hätte höhere Baukosten zur Folge und widerspricht dem Ziel, preiswerten Wohnraum zu schaffen. Entsprechend der städtischen Stellplatzsatzung wurde der Stellplatzschlüssel hier bereits auf 0,6 Kfz-Stellplätze je Wohnung eingeschränkt.
Um eine oberirdische Durchgrünung des Blockinnenbereichs zu sichern, bleibt die maximal zulässige GRZ sowohl im MU 1 (GRZ 0,4) als auch im schmal zulaufenden MU 2 (GRZ 0,35) hingegen deutlich hinter dem Orientierungswert für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,8) zurück. Durch Dach- und Tiefgaragenbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Bodenanschlüsse für Baumpflanzungen und die verpflichtende Versickerung des Niederschlagswassers sollen die ökologischen Auswirkungen begrenzt werden. Im MU 1 bleibt zudem der Freibereich um die Lindengruppe von einer Unterbauung freigehalten. Die geforderte Reduzierung der GRZ II wird daher aus städtebaulicher Sicht nicht als zweckmäßig erachtet.

Die Naturschutzverbände fordern weiter, dass im Bebauungsplan verbindliche Maßnahmen zur Minderung der potenziellen CO_2-Emissionen durch die Bebauung festgesetzt werden. Auf diese Weise könnten bereits im Wettbewerbsverfahren klare und nachhaltige Leitplanken für die teilnehmenden Büros gezogen werden.

Die Vorgabe von Maßnahmen zur Emissionsminderung bei Errichtung der baulichen Anlagen ist rechtlich nicht möglich und kann nicht gemäß § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. Die BImA hat ihrerseits die ökologische Qualität als Anforderungsprofil im Wettbewerbsverfahren einfließen lassen.

Aus Sicht der Naturschutzverbände sollten im Plangebiet mindestens so viele Bäume nachgepflanzt werden, wie ursprünglich vorhanden waren.

Die festgesetzten Pflanzgebote werden als ausreichend erachtet und können - in Verbindung mit den sonstigen Festsetzungen zur Begrünung - den ursprünglichen Baumbestand grundsätzlich kompensieren. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen der BImA können voraussichtlich mehr Bäume gepflanzt werden, als durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Schließlich wird von den Naturschutzverbänden gefordert, einen bestimmten Prozentsatz (20%) der gesamten Fassadenfläche festzusetzen, welcher zu begrünen ist.

Aus Sicht der Stadtverwaltung wäre eine solche allgemeine Vorgabe in der Praxis nicht zweckmäßig umsetzbar. Stattdessen soll weiterhin an der Festsetzung festgehalten werden, dass mindestens 30% der geeigneten Fassadenflächen eines Gebäudes dauerhaft zu begrünen sind. Eine Fassadenbegrünung mit Bodenanschluss ist grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 10 m möglich. Eine künstliche Bewässerung ist technisch zwar möglich, die Kosten dafür werden aber als unverhältnismäßig hoch erachtet.

III. Ergänzende Erläuterung zur CO_2-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche CO_2-Emissionen – auch im Verhältnis zur Größe des Plangebiets - in erheblichem Umfang. Eine Bezifferung der Menge der CO_2-Emissionen ist nicht möglich, da derzeit nicht bekannt ist, welche Gebäude im MU 2 errichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung getroffen:

- Umsetzung eines Energiekonzeptes für das Plangebiet (Anschluss an die Fernwärme, KfW-40-Standard),
- Festsetzung von Dachbegrünung mit der Möglichkeit der Kombination mit Photovoltaik,
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen,
- Erhalt des Baumbestandes (Lindengruppe),
- zusätzliche Baumpflanzgebote innerhalb des Gebietes im MU 2,
- Durchgrünung des Gebiets durch Grünzäsuren,

Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen nach den gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW).

IV. Ergänzende Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Sämtliche Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind von der BImA zu tragen.

V. Abschluss des Verfahrens

Dem Gemeinderat kann empfohlen werden, den Bebauungsplan nach Maßgabe des Planentwurfs vom 22. September 2021 in der Fassung vom 26. Juni 2026 als Satzung zu beschließen.

Die schriftlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Bebauungsplan sind dieser Vorlage als **Anlagen** beigefügt. Sie dienen zusammen mit dem Planteil, der die zeichnerischen Festsetzungen enthält, als Grundlage des zu fassenden Gemeinderatsbeschlusses.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 22. September 2021 in der Fassung vom 26. Juni 2026 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

   Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“
Karlsruhe – Weststadt

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 22. September 2021 in der Fassung vom 26. Juni 2026, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).