

Vorlage Nr.: **2023/0482**
 Verantwortlich **Dez. 6**
 Dienststelle: **StplA**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Insterburger Straße 13 / Neubau Kindertagesstätte und Wohngebäude

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	06.07.2023	3	X		

Information (Kurzfassung)

Auf Grundlage der vorliegenden Planung empfiehlt der Planungsausschuss der Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und einen Durchführungsvertrag mit dem Investor aufzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

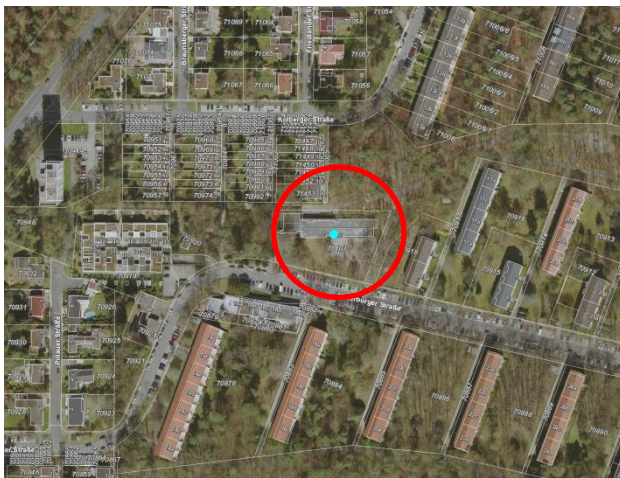
Anlass

Das Grundstück Insterburger Straße 13 (Flurstück 71463) ist im Eigentum der Evangelischen Stiftung Pflege Schönau (Vorhabenträger). Diese möchte am ehemaligen Standort der Evangelischen Emmausgemeinde neuen Wohnraum schaffen, nachdem die dreigruppige Kindertagesstätte (Kita) mit Gemeindezentrum an dem Standort aufgegeben und inzwischen rückgebaut wurde. Planungsziel ist der Neubau eines zweizeiligen Baukörpers mit gemeinsamem Innenhof, der eine fünfgruppige Kita und 35 neue Wohnungen umfasst. Neben der Schaffung von Kindergartenplätzen stehen familien- und altersgerechtes Wohnen sowie bezahlbarer Wohnraum im Fokus, mit dem Ziel, einen Mehrwert für das Quartier zu erbringen. Der Wohnungsmix setzt sich aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zusammen. Etwa 30% der Wohnungen werden im preisgedämpften Segment angesiedelt sein. Mieterin und Betreiberin der Kindertagesstätte wird die Evangelische Kirche in Karlsruhe.

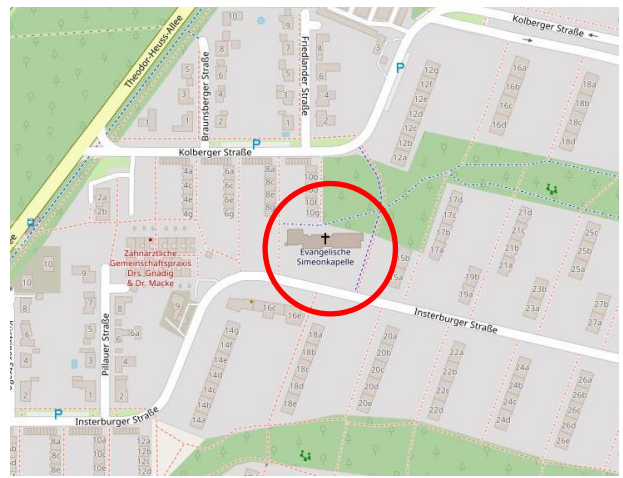
Der Planungsausschuss wurde in der Sitzung am 12. März 2020 über das geplante Vorhaben im Vorgriff auf die durchzuführende Mehrfachbeauftragung informiert.

Städtebauliche Situation

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Waldstadt, im Nordosten von Karlsruhe zwischen der Kolberger und Insterburger Straße. Im Norden grenzt eine zweigeschossige Reihenhausbauung und im Osten eine drei- bis viergeschossige Zeilenbauung an. Die Erschließung erfolgt über die Insterburger Straße und überörtlich über die Theodor-Heuss-Allee / L604.



Luftbild mit Kataster



Stadtplanausschnitt

Planungsrecht

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt eine Wohnbaufläche dar. Das Grundstück Insterburger Straße 13 befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 333, Waldstadt-Waldlage II B - rechtskräftig seit dem 03. März 1967. Es darf max. zweigeschossig gebaut werden mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7.

Der 2015 verabschiedete Rahmenplan Waldstadt-Waldlage sieht in diesem Bereich ein Entwicklungspotenzial für eine fünfgeschossige Bebauung. Bei Umstrukturierungen sind Mehrwerte für die Waldstadt zu schaffen. Es soll den Aspekten „Barrierefreiheit“ und „altersgerechtes Wohnen“ besondere Bedeutung zukommen. Bei der Planung von neuen Wohngebäuden soll eine sozial gerechte Mischung angestrebt werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 333



Ausschnitt aus dem Rahmenplan Waldstadt-Waldlage

Um die geplante fünfgruppige Kindertagesstätte mit Wohnnutzung zu ermöglichen, ist neues Planrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) ist anzuwenden.

Planungshistorie

Die Stiftung Schönau betreibt seit Anfang 2019 als Grundstückseigentümer und Investor die Weiterentwicklung des Standorts in der Insterburger Straße 13. Um eine optimale Bebauung des Grundstücks im Kontext der Waldstadt zu erreichen, wurde im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie bei der ProKiBa GmbH beauftragt, um die städtebaulichen Rahmenbedingungen mit dem Stadtplanungsamt zu klären. Die in den Probeentwürfen gezeigte durchgängige 5-Geschossigkeit wurde durch die Verwaltung als grundsätzlich konform zu den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans Waldstadt-Waldlage eingestuft.

Die darauf basierende Mehrfachbeauftragung mit sieben teilnehmenden Planerteams aus Holzbauunternehmen und Architekturbüros wurde im März 2022 juriiert. Mit deutlicher Mehrheit (Stimmverhältnis 8:1) wurde der Entwurf des Planungsteams andOFFICE mit Sohm Holzbautechnik auf den 1. Rang gesetzt und eine entsprechende Vergabeempfehlung zur Weiterbeauftragung ausgesprochen.



Perspektiv Südwest von der Insterburger Straße,
Entwurf 1.Rang von andOFFICE



Lageplan,
Entwurf 1.Rang von andOFFICE

Der 1. Rang ist im Nachgang der Jurierung durch den Bürgerverein und Anwohner u.a. aufgrund der Dichte / hohen Ausnutzung kritisiert worden. In enger Abstimmung mit der Verwaltung, dem Bürgerverein Waldstadt und unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf des 1. Ranges überarbeitet, mit dem Ziel, einen für alle Beteiligten zufriedenstellenden Kompromiss zu finden.

Einbindung der Öffentlichkeit

Dem Vorhabenträger war es von Anfang an ein Anliegen, die Entscheidungsprozesse transparent zu gestalten und alle Interessen einzubeziehen:

2020

- Im Oktober 2020 wurde das Vorhaben im Rahmen der Jahreshauptversammlung des Bürgervereins Waldstadt durch Vertreter der Stiftung Schönau und der Prokiba GmbH als Projektsteuerer öffentlich vorgestellt.
- In die Vorbereitung und Erstellung der Auslobung der Mehrfachbeauftragung waren u.a. auch die Evangelische Emmausgemeinde als auch der Bürgerverein Waldstadt eingebunden. Der grundlegende Hinweis auf eine Berücksichtigung der (niedrigeren) Umgebungsbebauung wurde in der Auslobung beschrieben und bildete damit auch eine der Grundlagen für die Jurierung der Beiträge.

03/2022

- An der Jurierung der Mehrfachbeauftragung am 25. März 2022 nahmen unter anderem zwei geladene Vertreter des Bürgervereins, sowie der Pfarrer und ein Gemeindemitglied aus der Ev. Emmausgemeinde teil.

03/2022

- Alle sieben Arbeiten der Mehrfachbeauftragung wurden im Gemeindezentrum vom 30. März-10. April 2022 öffentlich zugänglich ausgestellt.

05/2022

- Am 09. Mai 2022 fand ein Pressetermin mit Einladung der Öffentlichkeit statt, in dem die Stiftung Schönau sowie Vertreter des Architekturbüros andOFFICE den Planungsstand der Mehrfachbeauftragung sowie das weitere Vorgehen vorstellten. Die Einladung wurde zahlreich angenommen. Während der Diskussion und ergänzend über einen Fragebogen gab es sowohl im Termin, als auch im Anschluss daran die Möglichkeit für Anwohner*innen und Interessierte, ihr Feedback abgeben.

05/2022

- Am 16. Mai 2022 wurde das Vorhaben erneut in der Jahreshauptversammlung des Bürgervereins Waldstadt durch die ProKiBa GmbH vorgestellt. Anregungen der Anwohner*innen und Bürger*innen der Waldstadt aus beiden Veranstaltungen wurden gesammelt und zusammen mit Hinweisen der Verwaltung in die Überarbeitung der Planung einbezogen.
- In zahlreichen Abstimmungsterminen, vier davon mit dem Bürgerverein, zuletzt auch unter Einbeziehung eines Vertreters der neu gegründeten Bürgerinitiative „Evangelisches Gemeindezentrum Insterburger Str. 13“, wurden die erfolgten Umplanungsschritte vorgestellt und gemeinsam diskutiert.

11/2022

- Am 10. November 2022 wurde der überarbeitete Planungsstand erneut der Öffentlichkeit vorgestellt, ergänzend wurde eine Grundstücksbegehung angeboten. Die Rückmeldungen der Besucher*innen fielen insgesamt deutlich positiver aus als beim 1. Öffentlichkeitstermin.

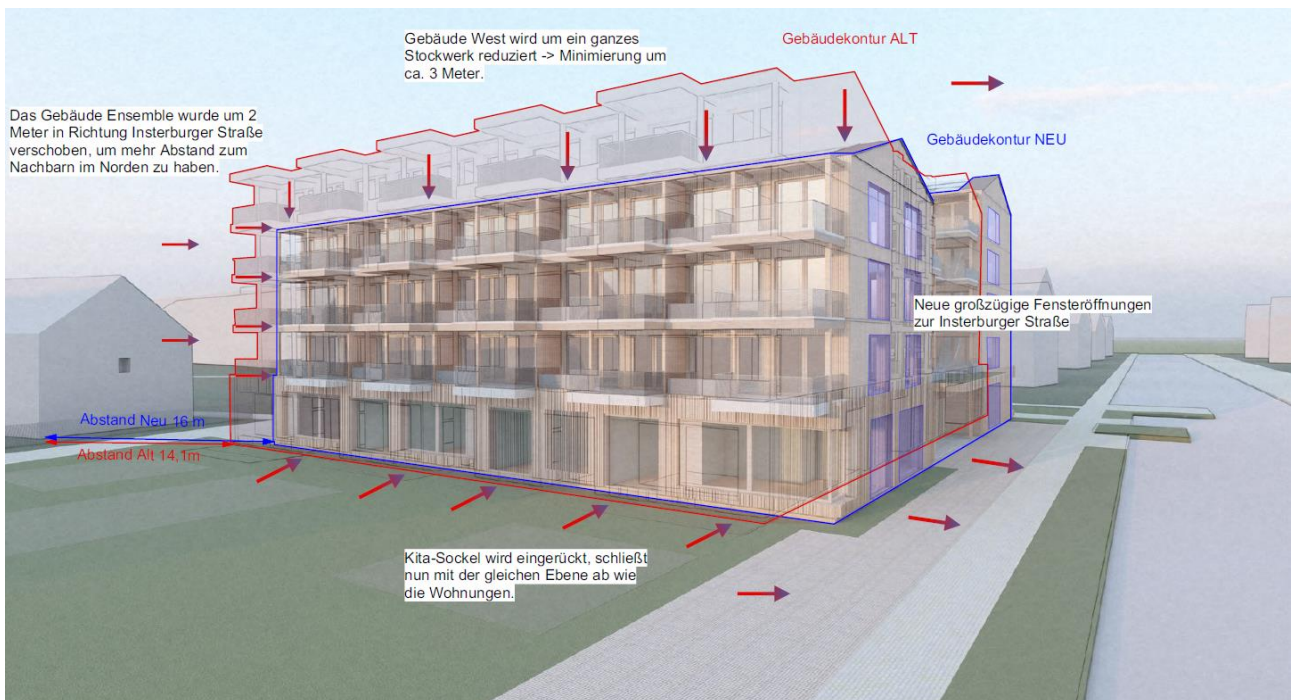
04/2023

- Die Ergebnisse aus daraus resultierenden weiteren Untersuchungen wurden in einem erneuten Termin mit der Verwaltung am 27. April 2023 dem Bürgerverein und des BI-Vertreters präsentiert und erläutert. Trotz zahlreicher Bemühungen und bereits eingegangener Kompromisse, u.a. Reduzierungen der Geschossigkeit und Baumasse, konnte auch in diesem vierten Termin mit dem Bürgerverein kein endgültiger Konsens erzielt werden.

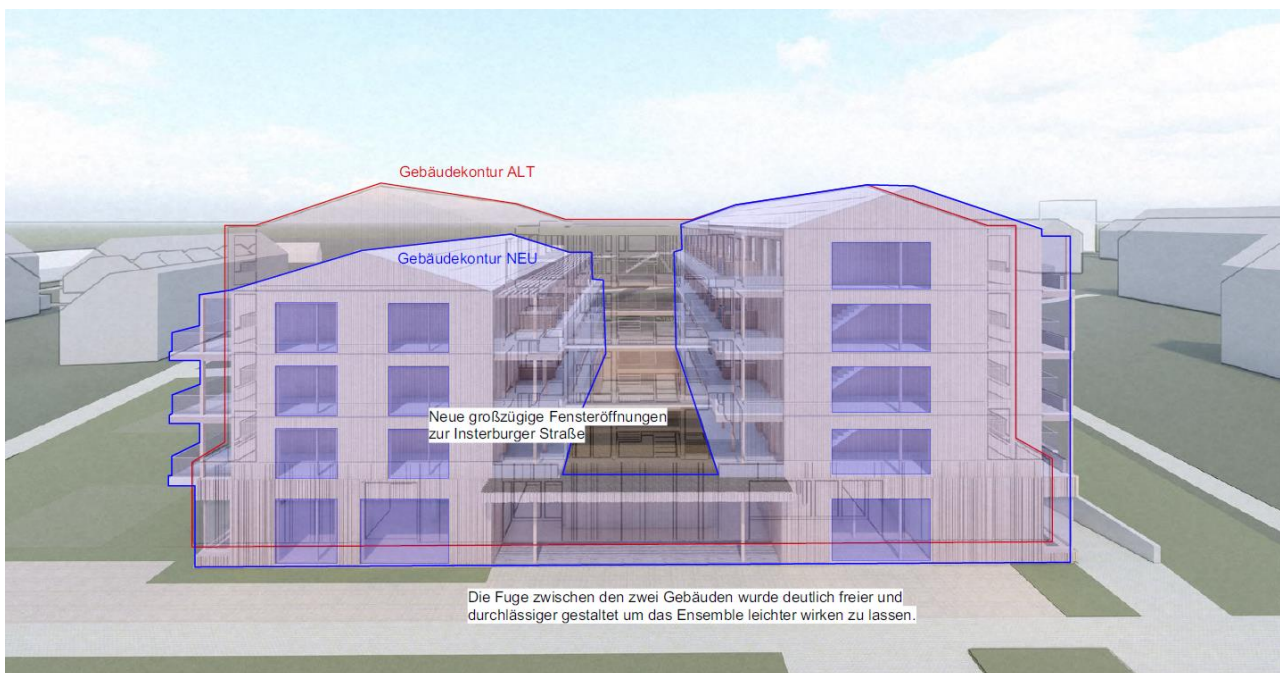
Der Bürgerverein Waldstadt sieht das Gebäude als zu hoch an und möchte eine Reduzierung der Baukörper auf maximal 15 Meter Höhe und in Richtung Reihenhäusern auf eine maximale Bauhöhe von ca. 12 Meter, was bedeutet, dass beide Zeilen um ein zusätzliches Geschoss zu reduzieren wären (statt 5+4 Geschosse nur 4+3 Geschosse). Da aus Sicht des Bürgervereins es sich nicht nur um 4 bis 5 Geschosse handelt, sondern durch das höhere Kita-Sockelgeschoss um ca. 4,5 bzw. 5,5 Geschosse. Am 3. Mai 2023 hat die Mitgliederversammlung des Bürgervereins dies einstimmig beschlossen. Dieser Beschluss wurde von den anwesenden Mitgliedern des Gemeinderates mitgetragen.

Folgende Anpassungen wurden im Zuge der Überarbeitung vorgenommen:

- Reduzierung der Geschossigkeit der westlichen Zeile von fünf auf vier Geschosse
- Verschieben des gesamten Gebäudes nach Süden um ca. 2 m,
- Vertikalerschließung Treppe und Aufzug werden von der mittleren Laubengangzone in die östliche Zeile verlegt,
- Reduzierung der Tiefe der Überdachung Balkone und Laubengang im jeweils obersten Geschöß,
- Breite des Innenhofs Kita und Luftraum von 6,00 auf 7,50 m erhöht,
- Gestalterisches Auflösen des durchgängigen Sockels EG (KiTa) und Verzicht auf den seitlichen Überstand des Sockels,
- Entwurfliche Überarbeitung der Südfassade (Straßenfassade), Ergänzen von Fenstern.



Änderungen zum Wettbewerb, Perspektiv Südwest von der Insterburger Straße



Änderungen zum Wettbewerb, Perspektiv Süd von der Insterburger Straße

Als Ergebnis der Abstimmungsgespräche sowie der Anregungen aus der Bürgerschaft wurden durch das Büro andOFFICE über die oben genannten Anpassungen hinaus mehrere Verschattungsstudien angefertigt. Die Studien zeigen, dass die nördlich angrenzende Reihenhauszeile im Winter vormittags weniger Licht als zuvor erhalten wird; zu den übrigen Zeiten ist nur eine sehr geringfügige Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation zu erwarten.

Eine vollständige Übernahme der Anregungen im Hinblick auf eine noch stärkere Reduktion der Geschossigkeit auf drei und vier Geschosse wurde geprüft; allerdings sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht verworfen. Die Einschätzung des Investors und der Planer, dass die Schaffung von neuem Wohnraum demgegenüber vorrangig zu beurteilen ist, wird durch das Stadtplanungsamt geteilt.

Die Stiftung Schönau als Investor des Vorhabens unterliegt als 100%iger Bestandhalter wirtschaftlichen Zwängen, die bei der Beurteilung des Planungsvorhabens gegenüber Anwohnern und Bürgerverein/Bürgerinitiative (BI) zu anderen Einschätzungen führen können. Die Stiftung Schönau bemüht sich in einem längeren Prozess um die Herstellung einer Planungssicherheit; dies bei erheblichen Entwicklungskosten.

Der Vorhabenträger hat bereits im Vorgriff zum Bebauungsplanverfahren in einem umfassenden Beteiligungsprozess beteiligt, informiert, Anregungen und Bedenken in der Planung überprüft und weitestgehend mit planerischen Anpassungen reagiert. Aus Sicht der Verwaltung bildet der nun vorliegende überarbeitete Entwurf einen Planungsstand, der als Grundlage für den Bebauungsplanung herangezogen werden kann. Der Wunsch des Bürgervereins / BI, den westlichen Baukörper um ein weiteres Geschoss zu reduzieren, steht in keinem Verhältnis zum Verlust der dadurch entfallenden Wohnflächen und ist aus städtebaulicher Sicht nicht begründbar.

Die weitere Beteiligung der Anwohner*innen ist über das formale Bebauungsplanverfahren gewährleistet. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger zugesagt, die Anwohnervorteiler*innen in angemessener Weise über den Projektfortgang zu informieren.

Auswirkung Reduzierung der Geschosse:

- Die Wohnfläche lag zum Planungsstand der Mehrfachbeauftragung bei 3.310 m². Die östliche Zeile und westliche Zeile hatten 5 Geschosse.
- Die Wohnfläche liegt zum aktuellen Planungsstand bei 2.758 m². Durch die Umplanung der westlichen Zeile von 5 auf 4 Geschosse ergibt sich eine Wohnflächenreduktion von ca. 552 m². Die östliche Zeile hat weiterhin 5 Geschosse.
- Durch weitere Umplanungen beispielsweise der westlichen Zeile auf 3 Geschosse, würde die Wohnbaufläche bei 2.381 m² liegen und es würde eine Wohnflächenreduktion von ca. 929 m² entstehen. Die östliche Zeile würde weiterhin 5 Geschossen haben.
- Bei einer Umplanung der westlichen Zeile auf 3 Geschosse und der östlichen Zeile auf 4 Geschosse würde die Wohnbaufläche bei 1.966 m² liegen und es würde eine Wohnflächenreduktion von ca. 1.344 m² entstehen.



Perspektiv Südwest von der Insterburger Straße,
Überarbeitung durch andOFFICE



Lageplan,
Überarbeitung durch andOFFICE

CO2-Relevanz

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche CO₂-Emissionen. Im Bebauungsplan und dem dazugehörigen Durchführungsvertrag sollen Maßnahmen für das Vorhaben vorgesehen werden, um dem zusätzlichen CO₂-Ausstoß entgegenzuwirken (z.B. durch Nutzung erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlage, hohe Effizienz).

Weiteres Vorgehen

Das notwendige Baurecht soll über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) geschaffen werden. Die Kosten hierfür sind seitens des Vorhabenträgers zu tragen. Auf Grundlage der überarbeiteten Planung der Mehrfachbeauftragung soll nun der Einstieg in das Bebauungsplanverfahren erfolgen. Es ist beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Es ist beabsichtigt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Während der Offenlage nach dem Auslegungsbeschluss wird der Bürgerschaft erneut die Möglichkeit geboten werden, sich zur Planung zu äußern.

Aufgrund der Schaffung eines neuen höherwertigen Planungsrechts in Bezug auf die Wohnnutzung ist das Vorhaben KAI-pflichtig. Die Grundzustimmung des Vorhabenträgers liegt bereits vor.

Beschluss:

Auf Grundlage der vorliegenden Planung empfiehlt der Planungsausschuss die Verwaltung mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und einen Durchführungsvertrag mit dem Investor aufzusetzen.