



Vorlage Nr.: **147**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

## Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße in KA-Wettersbach Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß §2 Abs. 1 BauGB

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	15.12.2021	3	x		
Planungsausschuss	16.12.2021		x		

### Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Wettersbach beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), den Bebauungsplan „Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße“ in KA-Grünwettersbach aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes / Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:2.000 vom 20.10.2021.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein  Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 15.12.2021	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## **Ergänzende Erläuterungen**

### **Zusammenfassung**

Die Stadt Karlsruhe ist ein attraktiver Wohnstandort, für den auch künftig eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert wird. Die Bereitstellung von Wohnraum ist derzeit eine der zentralsten Herausforderungen in der Gesamtstadt. Auch in Wettersbach ist die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für junge Familien mit Kindern groß.

Deshalb sollen im vorliegenden Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand von Grünwettersbach neue Wohnbauflächen generiert und qualifiziert werden. Derzeit befinden sich auf dem durch die bestehenden und nur einseitig angebauten Straßen „Esslinger Straße“ und „Heidenheimer Straße“ erschlossenen Gebiet ein Sportplatz, Ackerflächen und Streuobstwiesen. Das Plangebiet liegt nicht in der freien Landschaft, sondern stellt eine Transitfläche dar, die sich zwischen der kleinteiligen bestehenden Wohnbebauung, der Heinz-Barth-Grundschule, den Sportflächen und der Autobahn A8 aufspannt. Mit der geplanten Bebauung strebt die Stadt Karlsruhe die Schaffung von Wohnraum auf bereits erschlossenen Flächen an. Es soll zwischen den unterschiedlichen bestehenden Nutzungsarten und Bautypen vermittelt werden. Weitere Herausforderungen stellen der Schallschutz, die schwierige topografische Situation, das schonende Heranrücken an die Bestandsbebauung und die Klimaanpassung sowie der Klimaschutz dar.

Um trotz der beschriebenen Herausforderungen eine möglichst qualitätvolle städtebauliche Struktur und Dichte zu generieren, hat die Stadt Karlsruhe eine zweistufige Planungskonkurrenz ausgeschrieben. Bei der nach einer Vorauswahl fünf Büros ihre Planungskonzepte vorgestellt haben. Der Siegerentwurf „7 Höfe“ vom Planungsteam bestehend aus „SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten“ und „stadt landschaft plus“, wurde daraufhin zu einem Rahmenplan ausgearbeitet. Eine umfassende Bürgerbeteiligung hat das Projekt in allen bisherigen Phasen begleitet, sodass die Bürger jederzeit die Gelegenheit hatten das neue Baugebiet aktiv mitzugestalten. Der so entstandene Rahmenplan liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde.

Der erneute Aufstellungsbeschluss ist notwendig, da sich der Geltungsbereich aufgrund der Ausgleichsflächen vergrößert hat. Zudem ist es notwendig den Bebauungsplan auf die mit dem Baulandmobilisierungsgesetz geänderte Rechtslage umzustellen. Hierdurch verlängert sich die Befristung des § 13 b BauGB. Der Satzungsbeschluss ist dann nicht mehr bis zum 31.12.2021 zu fassen, sondern bis spätestens zum 31.12.2024.

### **Planungsziele**

#### **- Verstärkung Wohnraumangebot und Neubau einer KITA**

Das durch Wohnnutzung geprägte Quartier soll das Wohnraumangebot von Wettersbach, aber auch von Karlsruhe ergänzen und vervollständigen. Deshalb sieht das Planungskonzept eine Mischung verschiedener Wohn- und Eigentumsformen vor. Innerhalb der sieben Höfe, sollen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit Mehrfamilienhäusern blockweise zu strukturell durchmischten Nachbarschaften zusammenschließen. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine fünfgruppige Kindertagesstätte, die auch die Bedarfe angrenzender Baugebiete decken soll.

Durch die verschiedenen Cluster entsteht eine offene Blockrandstruktur, die sich mit kleinteiliger Bebauung an die Bestandsgebäude an der „Esslinger Straße“ und der „Heidenheimer Straße“ annähert. Die Planung sieht zwei bis drei Vollgeschosse, teilweise mit Staffelgeschossen, vor. So kann bei einer geringen Grundfläche dennoch eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht werden, die den Dichte-Vorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht.

#### **- Erschließung und ruhender Verkehr**

Das erschließungsarme Konzept sieht vor, dass die einzelnen Cluster jeweils eine Gemeinschaftstiefgarage aufweisen, die über die bestehenden Straßen „Esslinger Straße“ und „Heidenheimer Straße“ angefahren werden können. Diese Tiefgaragen werden so in den Hang integriert, dass sie ein Plateau für das jeweilige Cluster bilden, auf dem sich der gemeinschaftlich genutzte Innenhof befindet. Die Erdgeschossenebene befindet sich somit auf Höhe des Innenhofes, der als Begegnungsort dient. Die Gebäude werden von diesem Hof aus erschlossen, wodurch Nachbarschaften gebildet und gestärkt werden. Eine Notfallzufahrt kann über den barrierefreien Zugang zum Blockinnenhof erfolgen.

Fahrradabstellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Nähe der Erschließungskerne anzuordnen. Fahrradabstellplätze in Tiefgaragen müssen über die Tiefgaragenrampe gut erreichbar sein und in der Nähe der Erschließungskerne liegen. Diese Regelungen dienen dazu, nachhaltige Mobilität mit komfortabler Erreichbarkeit zu verbinden.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 Stp / WE in privaten Tiefgaragen und ein Besucherstellplatz im öffentlichen Raum je zwei Wohneinheiten, da zum einen wegen der topographischen Lage des Gebiets als auch der umliegenden Nutzungen (Sportvereine) und der vergleichsweise schlechten ÖPNV-Anbindung mit einem höheren Parkdruck zu rechnen ist.

Die Parkstände für öffentliche Parkplätze sind an der „Esslinger Straße“ und Heidenheimer Straße“ angeordnet. Darüber hinaus sollen hier auch verschiedene Mobilitätsangebote für das Quartier als Ganzes geschaffen werden, z.B. Carsharing-Stellplätze bzw. E-Ladestationen.

#### - **Grünordnungs- und Begrünungsmaßnahmen**

Ziel der Grünordnung sind wohnungsnah attraktive Grün- und Freiflächen und die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum. Die Innenhöfe sollen angepasst auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner ansprechend gestaltet werden und einen hohen Grünanteil aufweisen.

In den von den Gebäuden geschützten Innenhöfen entstehen ruhige, gemeinschaftliche Freibereiche, in denen nachbarschaftliches Leben stattfinden kann. Die Wohncluster werden immer wieder durch öffentlich nutzbare Grünflächen unterbrochen, wodurch Kaltluftabfluss und Durchlüftung sichergestellt werden.

Neben einem Angebot an Spielflächen wird mit einer zusätzlichen Fuß- und Radwegeverbindung die Vernetzung zum umgebenden Landschaftsraum gestärkt.

Die Grünmulden werden gestalterisch und funktional in die öffentlichen Grünflächen integriert. Sie bilden im Osten den Übergang in die angrenzende Landschaft. Den tiefsten Punkt im Norden der „Esslinger Straße“ nimmt die von vorhandenen Gehölzstrukturen umgebene Mulde ein, die auch multifunktional genutzt werden kann.

Die Esslinger Straße erhält eine begleitende Baumreihe, die sowohl den neuen Gehweg als auch die offenen Stellplätze überstellt. Neben der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums werden die wichtigen Klimaanpassungsmaßnahmen „kühler Verbindungsweg“ und „grüne Parkierung“ umgesetzt.

Die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung sorgen nicht nur für eine Entlastung der Kanalisation, sondern erfolgen auch und vor allem aus ökologischen und klimatischen Gründen. Abgesehen von bautechnischen Vorteilen können über die Dachbegrünung Lebens- und Rückzugsräume für Tiere und Pflanzen geschaffen sowie Staub und Schadstoffe gebunden werden. Eine Dachbegrünung wirkt der zunehmenden Flächenversiegelung entgegen, verhindert eine Überwärmung der Dächer und der angrenzenden Luftschichten und sorgt für ein angenehmeres Lokalklima.

Auf Gründächern werden in der Regel deutlich kühlere Temperaturen als auf unbegrüntem Dächern gemessen. Außerdem sind die Dachflächen durch Höhenunterschiede der Gebäude untereinander vielfach einsehbar, sodass schließlich auch stadtgestalterische Gründe für eine Dachbegrünung sprechen.

#### - **Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Neben den speziell dem Ausgleich zugewiesenen Flächen ist vorgesehen, die öffentlichen Grünflächen mit Strukturen für die Zauneidechsen auszustatten, um das Lebensraumangebot für diese zu optimieren.

Aus naturschutzfachlichen Gründen sollen zur Begrünung vorrangig heimische Arten verwendet werden. Die Eignung hinsichtlich Klimawandel (Trockenheit, Hitze) wird ebenfalls zu berücksichtigen sein. Es werden Kraut- und Insektenreiche Säume sowie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse angelegt. Der Eingriff in die vorhandenen Streuobstwiese wird durch die Herstellung einer neuen Streuobstwiese ausgeglichen. Zudem sollen, abgesehen von der Ausgleichmaßnahme, auf den öffentlichen Grünflächen im Gebiet vorwiegend heimische Obstbäume gepflanzt werden.

#### - **Energiekonzept**

Der Gemeinderatsbeschluss "Anforderungen zur Umsetzung der Klimaneutralität in Bauleitplänen sowie Verträgen der Stadt Karlsruhe" vom 30.06.2020 beinhaltet drei Komponenten, die die Basis für ein weitgehend klimaneutrales Bauen legen. Das Gebiet „Esslinger und Heidenheimer Straße“ soll beispielhaft für das Erreichen der Karlsruher Klimaschutzziele (Klimaneutralität bis zum Jahr 2050) stehen und die Möglichkeiten sowie Rahmenbedingungen der Energieversorgung unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Realisierungsmöglichkeiten zeigen. Aufgrund der Planung als Angebotsbebauungsplan können hohe energetische Standards sowie eine klimaneutrale Energieversorgung deshalb nicht in Verträgen geregelt werden, sondern nur als Empfehlung in der Begründung Eingang finden. Im Zusammenhang mit diesem Bauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt, welches dem Bauungsplan als Anlage beiliegt.

#### - **Erläuterungen zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Neubebauungen haben per se negative Auswirkungen auf das Klima. Für das vorliegende Baugebiet wurde ein Energiekonzept erstellt, das aufzeigt, dass das Gebiet klimaneutral entwickelt werden kann. Diese Empfehlungen werden den Bauwilligen an die Hand gegeben und zeigen auf, dass eine energieoptimierte Bauweise mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien auch wirtschaftlich darstellbar ist. So wird auf eine Klimaneutralität hingewirkt. Zur Anpassung an das Klima werden ein hoher Grünanteil sowie Pflanzgebote und Dach- und Fassadenbegrünung festgesetzt. Inzwischen wurde eine Änderung zum Klimaschutzgesetz auf den Weg gebracht. Daraus ergibt sich ab 1. Mai 2022 für alle Neubauten die Pflicht Solaranlagen einzubauen. Daher erfolgt hierzu im Bauungsplan folgende allgemeine Festsetzung: Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig, sofern die Dachbegrünung und deren Wasserrückhaltefunktion dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ferner sind sie um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante abzurücken. Die Befestigung von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind so zu gestalten, dass sie nicht zur Reduzierung des Volumens des Schichtaufbaus der Dachbegrünung führen.

#### **Weiteres Vorgehen:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand als eine erweiterte Darlegung im Amtsblatt statt.

Als nächster Schritt ist der Auslegungsbeschluss im Gemeinderat zu fassen. Danach sollen die Planunterlagen und die vorhandenen umweltbezogenen Informationen ausgelegt werden. Hier können dann nochmals Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

#### **Grundlage für weitere planungsrechtliche Instrumente**

Dieser Beschluss sichert die Planung für ein Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen und bildet die Voraussetzung für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) möglichen Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von zwölf Monaten (§15 Absatz 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)