

Vorlage Nr.: 2026/0102

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **ZJD**

**Bebauungsplan „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt  
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie Veröffentlichungs- und  
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Ermächtigung zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages**

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.03.2026	4	Ö	Entscheidung

## Kurzfassung

Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt aufzustellen und mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22. September 2021 in der Fassung vom 14. Januar 2026 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck gegebenenfalls die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der unter Ziffer II. erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit Stadtwerke (Fernwärme)

## 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 m<sup>2</sup> handelt es sich um die ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA). 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 BlmA 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 BlmA 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 „berchtoldkrass“ 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 BlmA 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 BlmA beabsichtigt nunmehr auf den Flächen selbst Wohngebäude zu errichten. Hier sollen Wohnungen im preisgedämpften Segment (für Erstvermietung maximal 12 EUR/m<sup>2</sup> 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 wird mit der BlmA ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Das Plangebiet war bereits größtenteils versiegelt. Nach Aufgabe der letzten Nutzungen wurden die Gebäude abgebrochen und nicht erhaltenswerte Bäume gefällt. Sämtliche Arbeiten wurden durch ein Fachbüro ökologisch begleitet und in Abstimmung mit der Stadtverwaltung durchgeführt.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, welches in zwei Teilbereiche (MU 1 und MU 2) unterteilt wird. Diese Durchmischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen entspricht dem überwiegenden Charakter der Weststadt und der Bebauung entlang der Kriegsstraße.

Der Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO wurde weitgehend übernommen. Abweichend hiervon sollen im MU 1 und im MU 2 sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sein, da im MU 1 die Verwaltungsnutzung überwiegt und im rückwärtigen MU 2 mit überwiegender Wohnnutzung ein ruhigerer Bereich entstehen soll. Im Sinne dieser Untergliederung sind Schank- und Speisewirtschaften im MU 1 nur ausnahmsweise und nur im Erdgeschoss zulässig, im MU 2 aber ausgeschlossen. Damit soll eine Belebung der Erdgeschosszone an der Kriegsstraße möglich sein, die Nutzung jedoch untergeordnet bleiben, um Störungen zu vermeiden. Mit der gleichen Zielsetzung sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MU 2 nur ausnahmsweise zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung + überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung im MU 1 orientiert sich an den angrenzenden Gebäuden im Blockrand. Die festgesetzte Wandhöhe von 24 m an der Kriegsstraße ermöglicht höhere Geschosshöhen und somit eine größere Flexibilität. Zulässig sind bis zu sechs Vollgeschosse. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ermöglichen die Schließung des Blockrands zur Kriegsstraße hin. Bisher hatte der Baublock eine günstigere Durchlüftungssituation durch die Öffnungen im Norden und Süden, die jetzt durch die einseitige Schließung behindert wird. Dadurch entsteht eine Erhöhung der thermischen Belastung, die insbesondere bei sommerlichen Hitzeperioden relevant ist. Die Blockrandschließung hat jedoch positive Auswirkungen auf die Lärmbelastung im Innenbereich. Sie bietet Schutz vor dem Verkehrslärm der Kriegsstraße. Städtebaulich ist die Schließung ebenfalls vertretbar. Die Blockstrukturen der innerstädtischen Stadtteile weisen überwiegend geschlossene Blockrandbebauung auf.

Die Bebauung im MU 2 nimmt sich im Vergleich zur Blockrandbebauung der Kriegsstraße etwas zurück. Es sind maximal fünf Vollgeschosse (plus Staffelgeschoss) möglich. Hierbei wurde der angrenzende Gebäudebestand berücksichtigt. Die Bebauung kann innerhalb des durch eine Baugrenze definierten Baufensters errichtet werden. Dieses wurde großzügig gewählt, um im späteren Wettbewerbsverfahren (konkurrierendes Verfahren) noch flexible Lösungen zu ermöglichen. Gleichzeitig wird die Bebauungsdichte durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 beschränkt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen können in beiden Teilbereichen für die Errichtung von Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Der Orientierungswert von 0,8 für urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO wird dabei eingehalten.

## **3. Verkehrliche Erschließung**

Das innenstadtnahe Plangebiet liegt an der Kriegsstraße und damit an der großen Ost-West-Hauptverkehrsachse der Stadt für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist sehr gut.

Die im rückwärtigen Bereich vorgesehene Bebauung sowie die Zu- und Ausfahrt zu Tiefgarage wird vollständig über die Durchfahrt durch das Blockrandgebäude in Form einer Privatstraße erschlossen. Diese Zu- und Ausfahrt dient auch als Zuwegung für die im Erdgeschoss des Blockrandgebäudes geplante Kindertagesstätte, deren Erschließung über die Gebäuderückseite erfolgt. Die Durchfahrt ist so breit, dass neben zwei Fahrstreifen auch ein Weg für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung steht. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein eingeschossiges Multifunktionsgebäude (Fläche für Nebenanlagen), in dem auch die Abfallbehälterstandplätze, Fahrradstellplätze und die Trafostation geplant sind.

## **4. Stellplätze**

Der prognostizierte Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge wurde konkret für das Plangebiet „Kriegsstraße 200“ ermittelt. Die Regelungen entsprechen inhaltlich den Anforderungen der „Satzung über die Kfz- und Fahrradstellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung)“ für Kfz-Stellplätze in Zone 1, welche vom Gemeinderat am 27. Januar 2026 beschlossen wurde. Aufgrund der konkreten Abwägung des künftigen Stellplatzbedarfs für das Plangebiet werden die konkreten Festlegungen in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Kriegsstraße 200“ getroffen.

Da dafür neben Verbesserungen der öffentlichen Radinfrastruktur auch bedarfsgerechte Fahrradabstellanlagen im Wohnungsbau entscheidend sind, werden aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen für das Plangebiet entsprechende Regelungen zur Anzahl und Beschaffenheit getroffen.

## 5. Grünordnung

Die Gestaltung der Außenanlagen folgt den Zielsetzungen der „doppelten Innenentwicklung“, das heißt, die Erhaltung, Weiterentwicklung und Qualifizierung von Grün sind fester Bestandteil der geplanten baulichen Nachverdichtung. Mit einer Orientierung an den Begrünungsmaßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung wird den bioklimatischen Anforderungen hinsichtlich Klimaanpassung Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 889 „Grünordnung und Klimaanpassung in der Innenstadt“, dessen Geltungsbereich östlich an das Plangebiet angrenzt, wurden in Hinblick auf die örtlichen Verhältnisse und die städtebaulichen Zielsetzungen entsprechend übertragen.

Folgende Maßnahmen zu Durchgrünung, Gestaltung und Klimaanpassung werden ergriffen:

- Erhalt der Lindengruppe im MU 1 und Anpflanzung von sechs neuen Bäumen im MU 2,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Bereich,
- Fassadenbegrünung an geeigneten Wänden und Außenwänden von Nebenanlagen sowie Mauern,
- Dachbegrünung aller Flachdächer, auch von Nebenanlagen,
- Begrünung von Tiefgaragendecken,
- Minimierung von Bodenversiegelung,
- Begrünung und Bepflanzung nicht überbauter Flächen der Grundstücke, Randeingrünung,
- Niederschlagswasserversickerung.

## 6. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In den Festsetzungen werden erforderliche Vermeidungsmaßnahmen geregelt.

## 7. Lärm

Die vorhandenen Geräuschimmissionsbelastungen, hauptsächlich verursacht durch Verkehrslärm, sind im Rahmen des Verfahrens gutachterlich untersucht worden.

Im Ergebnis zeigt sich, dass durch den aus dem Bauvorhaben induzierten Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen, keine Immissionen an der bestehenden Wohnbebauung erzeugt werden, die Festsetzungen erfordern.

Aufgrund des Verkehrslärms treten an der zur Kriegsstraße hin orientierten Seite des neuen Gebäudes Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte (DIN 18005 / 16. BImSchV) auf. Diesen ist mittels aktiver Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht wirksam entgegenzuwirken (bestehende Blockrandbebauung).

Es sind daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan zu treffen, um unzumutbare Lärmbelastungen innerhalb der Gebäude für die Nutzenden zu vermeiden (zum Beispiel in Form von Schallschutzfenstern und Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch). Weiterhin sind Festsetzungen zur Grundrissgestaltung mit der Ausrichtung von lärmunempfindlichen Nutzungen hin zu den maßgeblichen Schallquellen zu empfehlen.

Auch durch die innerhalb des Plangebiets prognostisch erzeugten Verkehre sind keine wesentlichen Veränderungen der Immissionen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten.

Die im Rahmen der zulässigen gewerblichen Nutzung im urbanen Gebiet potenziellen Lärmquellen sollen auf Genehmigungsebene auf Grundlage der TA Lärm geregelt werden. Dazu ist auch zu berücksichtigen, dass der Blockinnenbereich bereits in der Vergangenheit durch die früheren Nutzungen der BImA vorbelastet ist. Auch wird durch die geplante Riegelbebauung an der Kriegsstraße die Belastung durch den Verkehrslärm von der Kriegsstraße reduziert werden. In Hinblick auf die konkret geplanten gewerblichen Nutzungen ist jedenfalls davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.

## **II. Städtebaulicher Vertrag**

Der Angebotsbebauungsplan setzt den allgemein städtebaulichen Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung im Plangebiet. In Hinblick auf die konkreten Planungen der Grundstückseigentümerin BlmA werden im städtebaulichen Vertrag vorhabenbezogen ergänzende Regelungen getroffen.

Im städtebaulichen Vertrag wird sich die BlmA verpflichten, an der Kriegsstraße ein Verwaltungsgebäude mit Kindertagesstätte und im Blockinnenbereich Wohngebäude zu realisieren.

Sofern in Zukunft davon abweichende Nutzungen aufgenommen werden sollen, ist die Zustimmung der Stadt einzuholen. Ergänzend zum planungsrechtlichen Rahmen des Bebauungsplanes soll damit eine gebietsverträgliche Entwicklung des Quartiers für die Zukunft gewährleistet werden.

### **1. Verwaltungsgebäude mit Kindertagesstätte im MU 1**

Die Planungen für das Vordergebäude sind bereits weit vorangeschritten und es soll zeitnah ein Bauantrag eingereicht werden. Das Verwaltungsgebäude wird von der BlmA als Verwaltungsgebäude überwiegend selbst genutzt werden (zweites bis fünftes Obergeschoss). Im Erdgeschoss ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Das erste Obergeschoss soll an Externe vermietet werden (Büronutzung).

Gemäß des Wettbewerbsergebnisses ist seitens der BlmA die Südfassade der Blockrandschließung in der Kriegsstraße als Lochfassade mit einer Tragschale aus Stahlbeton konzipiert. Als Fassadenmaterial ist eine vorgeblendete Vormauerschale aus hellrot-weiß changierendem Klinker gewählt. Damit lehnt sich die Fassadengestaltung farblich an die Nachbarbauten an und stellt einen Bezug zu dem für Karlsruhe typischen hellroten Sandstein her.

Das Erdgeschoss soll eine grün-grau geschliffene Betonoberfläche erhalten.

Im MU 1 befindet sich an der Grenze zum MU 2 ein eingeschossiges multifunktionales Nebengebäude (Trafostation, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze), in das auch die Tiefgaragenrampe integriert ist. Dieses sogenannte Funktionsgebäude soll – auf Basis der Entwurfsplanung - eine leichte durchlüftete Konstruktion erhalten, beispielsweise als Stahlkonstruktion mit Metall-Lamellen verkleidet. Verbindlich festgesetzt ist die vollflächige Begrünung mit Kletterpflanzen. Da an der westlichen und südlichen Fassade des Nebengebäudes die Überdeckung der Tiefgaragendecke stellenweise zu gering ist, sind dort Hochbeete mit bis zu 40 cm hohen Aufkantungungen angedacht.

Die Flachdächer des Blockrandgebäudes und des Nebengebäudes werden extensiv begrünt. Auf dem obersten Geschoss des Blockrandgebäudes wird eine Photovoltaikanlage errichtet.

### **Vorzone**

Vor dem Gebäude entsteht als Vorplatz und Eingangszone eine befestigte Fläche als Aufweitung des Gehwegs der Kriegsstraße. Entsprechend der Entwurfsplanung von Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH aus dem Jahr 2021 soll diese Fläche mit ortsüblichen Beton-Gehwegplatten befestigt werden. Zudem werden Fahrradanhänger eingebaut.

### **Außengelände Kita**

Die Aufenthalts- und Bewegungsflächen des Außengeländes der Kindertagesstätte sollen mit Pflasterklinker befestigt und in die angrenzenden Grünflächen entwässert werden. Das Außengelände erhält drei polygonale Sandspielflächen mit breiten Einfassungen aus Pflasterklinker. Diese leicht erhöhten Einfassungen dienen auch als niedrige Sitzmauern. Zudem sollen zwei massive Holzblöcke mit Stahlfüßen als Sitzgelegenheiten eingebaut werden.

Zur Begrünung des Grundstücks wird an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ein 1,20 m breiter Grünstreifen hergestellt und mit Stauden, Gräsern und Gehölzen bepflanzt.

Es ist vorgesehen, die Grünflächen der Kindertagesstätte überwiegend aus Gebrauchsrasen mit Gruppen von Gräsern und locker angeordneten Sträuchern herzustellen. Die Tiefgaragenüberdeckung im Bereich der Kindertagesstätte liegt im Mittel bei 70 cm. Weil in der südwestlichen Ecke des Außenbereichs die Überdeckung der Tiefgarage zu gering ist, soll hier zum Höhenausgleich ein Hochbeet hergestellt und mit Stauden, Gräsern, Geophyten und Gehölzen bepflanzt werden.

## 2. Wohngebäude im MU 2

Für die Bebauung im MU 2 wird derzeit gemäß der GdW-Rahmenvereinbarung (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) für serielles und modulares Bauen ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Da die BlmA generell keine Fördermittel von Ländern und Kommunen erhält, findet auch das Landeswohnraumförderungsgesetz keine Anwendung. Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass die BlmA verpflichtet wird, 100% der im Bebauungsplangebiet entstehenden Neubauwohnungen mietpreisgedämpft selbst zu vermieten und im Eigentum zu behalten. Die Höchstmiete (kalt) wird für die erstmalige Neuvermietung auf max. 12 €/m<sup>2</sup> begrenzt. Frühestens zwei Jahre nach Erstvermietung ist eine Anhebung zulässig. Der prozentuale Anstieg darf dabei nicht über der prozentualen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) nach dem jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt Karlsruhe seit Erstvermietung liegen.

Die BlmA wird sich weiter verpflichten, den preisgedämpften Wohnraum für die Dauer von mindestens 15 Jahren zur Verfügung zu stellen. Damit werden die modifizierten Regelungen aus KAI eingehalten.

## 3. Energetische Anforderungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Bauvorhaben nach einem Standard zu errichten, der den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 40 entspricht und die Wärmeversorgung für die Bauvorhaben in der Weise zu realisieren, dass ein Primärenergiefaktor von 0,3 nicht überschritten wird.

## 4. Weitere Vorgaben

Der städtebauliche Vertrag enthält weitere Vorgaben zur Durchführung von artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Baumschutzmaßnahmen, Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen und zur engen Abstimmung der Baumaßnahmen mit der Stadtverwaltung.

## III. Verfahren, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

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 (siehe auch Synopse, Anlage 2).

In zwei Stellungnahmen wurde angeregt, das Quartier insgesamt zu überplanen, um das „gesamte Flächenpotenzial in der Tradition Karlsruher Stadtbaugqualität, hochwertig zur Nachverdichtung“ zu nutzen. Auch könne eine „Quartiersgarage“ die Parkierungssituation im Stadtteil entlasten.

Eine Überplanung des gesamten Straßengevierts Reinhold-Frank-Straße, Kriegsstraße, Lessingstraße und Sophienstraße mit dem Ziel einer Nachverdichtung wäre hier nicht zielführend. Es werden keine Potenziale für eine verträgliche Nachverdichtung gesehen. Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse wäre eine gebotene Steuerung nicht gewährleistet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Verfügbarkeit der Flächen und den festgestellten Bedarfen für Büronutzungen, Kindertagesstätte und Wohnen. Diese Nutzungen können durch die Grundstückseigentümerin zeitnah umgesetzt werden. Die Schaffung von Flächen für Wohnen ist gegenüber der Errichtung von neuen Parkierungsflächen („Quartiersgarage“) vorrangig.

Der ADFC merkte an, dass das Plangebiet nur aus südlicher Richtung erschlossen werde. Eine verkehrliche – möglichst öffentliche – Anbindung in nördliche Richtung zur Sophienstraße hin wäre in Hinblick auf die dortigen Einzelhandelsbetriebe wünschenswert.

Es trifft zu, dass das Plangebiet nicht in nördlicher Richtung durchgebunden ist. Dieser kurze Umweg ist in der Abwägung aller Belange aber vertretbar. Eine Durchschneidung des bestehenden Straßengevierts durch eine neue Verkehrsanlage ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Der Verzicht auf eine Durchbindung nach Norden schafft die Voraussetzungen für einen ruhigen Blockinnenbereich und Aufenthaltsqualität. Eine soziale Kontrolle wäre kaum möglich, wenn

Störungen von einem ständig wechselnden Nutzerkreis ausgehen. Eine Durchbindung wäre mit einer größeren Versiegelung für Verkehrsflächen verbunden statt der Schaffung einer Durchgrünung und Flächen für den Wohnungsbau. Die rechtliche Umsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radwegs ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse auch für die Zukunft nicht gewährleistet. Eine Verlängerung der Hans-Sachs-Straße hin zur Kriegsstraße (wie im alten Bebauungsplan von 1914 ursprünglich vorgesehen) wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nummer 315 aus dem Jahr 1965 aufgegeben.

Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) wurde im August und September 2022 durchgeführt und für die weitere Planung berücksichtigt (siehe auch Synopse, Anlage 1).

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

#### **IV. Ergänzende Erläuterung zur CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche CO<sub>2</sub>-Emissionen – auch im Verhältnis zur Größe des Plangebiets - in erheblichem Umfang. Eine Bezifferung der Menge der CO<sub>2</sub>-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 getroffen, die dieser Entwicklung entgegenwirken:

- Umsetzung eines Energiekonzeptes für das Plangebiet (Anschluss an die Fernwärme, KfW-40-Standard),
- Errichtung und Betrieb von Photovoltaikanlagen nach den gesetzlichen Vorgaben des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW).

#### **V. Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

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

#### **VI. Fortsetzung des Verfahrens**

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die das Verfahren vorbereitenden Maßnahmen einen Stand erreicht, den der Entwurf des Bebauungsplanes „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt, vom 22. September 2021 in der Fassung vom 14. Januar 2026 wiedergibt.

Der Verfahrensstand rechtfertigt den Auslegungsbeschluss. Dem Gemeinderat kann deshalb empfohlen werden, den nachstehenden Beschluss zu fassen.

#### **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Gemeinderat beschließt, das Bebauungsplanverfahren „Kriegsstraße 200“, Karlsruhe-Weststadt aufzustellen und mit der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes im Internet und der ergänzenden öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) fortzusetzen.

Der Veröffentlichung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 22. September 2021 in der Fassung vom 14. Januar 2026 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck gegebenenfalls die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der unter Ziffer II erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen städtebaulichen Vertrag zu schließen.