Nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit von der Planung zu unterrichten. Deshalb werden im nachfolgenden Beitrag die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes veröffentlicht.

Der Bebauungsplanvorentwurf kann im Internet unter dem folgenden Link eingesehen werden:
www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/bebauungsplanung/bpl-theodor-heuss-allee

Hier sind vom 10. Juni bis 7. Juli 2025 über ein Formular Stellungnahmen möglich.

Darüber hinaus bietet das Stadtplanungsamt, Bereich Planverfahren, Kaiserallee 4, 2. OG, Zimmer 245 (Offenlageraum) in der Zeit vom 10. Juni bis 7. Juli 2025 parallel die Möglichkeit, die Planunterlagen während der Dienststunden einzusehen und zu erörtern.

Vor einer Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen wird eine vorherige terminliche Absprache mit dem Stadtplanungsamt unter der Telefonnummer 0721 133-6191 oder per E-Mail an planverfahren@stpla.karlsruhe.de empfohlen.

Öffnungszeiten des Stadtplanungsamtes:
Montag bis Freitag von 8:30 Uhr bis 15:30 Uhr.

Das Stadtplanungsamt ist mit den Straßenbahnlinien 1, 2, 3, 4, S 1, S 2, S 5, S 11, S12, S21, Haltestelle Mühlburger Tor, gut zu erreichen.

Während der oben genannten Frist können Äußerungen zur Planung über die Website oder direkt bei der oben genannten Dienststelle vorgetragen werden. Die Eingaben werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen, soweit sie berücksichtigt werden können, in den weiteren Planungsprozess ein. Dazu ist keine gesonderte Benachrichtigung vorgesehen. Der danach erarbeitete Bebauungsplanentwurf wird im Rahmen des weiteren Verfahrens nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats zur Einsicht veröffentlicht und ausgelegt werden. Bei dieser Gelegenheit kann zur Planung nochmals Stellung genommen werden.

Aufgabe und Notwendigkeit

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche Entwicklung der ehemaligen General-Kammhuber-Kaserne (GKK) sowie der benachbarten Liegenschaft Rintheimer Querallee 4, 4a (ehemalige Bundeswehrfachschule und ehemaliges Kreiswehrrersatzamt) geschaffen werden. Die beiden Flächen befinden sich zwischen dem Wildparkstadion, dem nördlichen Hardtwald und dem KIT-Campus Ost. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Bundes.

Das Areal der GKK liegt im Karlsruher Stadtteil Oststadt (sog. Teilbereich West). Die ehemalige Kaserne ist eine vormals durch die Luftwaffe genutzte Liegenschaft in Bundesbesitz. Die militärische Nutzung wurde Anfang der 2000er-Jahre aufgegeben. Seither werden Teile der Bestandsgebäude vorübergehend zivil nachgenutzt, andere Teile stehen leer bzw. liegen brach. Die ehemalige Bundeswehrfachschule und das ehemalige Kreiswehrrersatzamt befinden sich im Stadtteil Waldstadt (Teilbereich Ost). Sie stehen nach Fertigstellung des Ersatzneubaus in der Kirchfeldkaserne leer. Beide Flächen sollen nun für eine zivile Anschlussnutzung vorbereitet werden.

In Karlsruhe besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen zur Unterbringung von Bundesbehörden und die aktuelle Lage am Karlsruher Wohnungsmarkt ist sehr angespannt und durch Knappheiten gekennzeichnet. Mit der Liegenschaft GKK sowie der ehemaligen Bundeswehrfachschule mit dem angrenzenden ehemaligen Kreiswehrrersatzamt stehen im Karlsruher Nordosten gut geeignete Entwicklungsflächen zur Verfügung, um sowohl der bundesbehördlichen Nachfrage nachzukommen als auch einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt leisten zu können.

Planungskonzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Jahr 2022 eine Mehrfachbeauftragung zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Der erstplatzierte Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Für den Teilbereich West sind vorrangig Verwaltungs-, Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen. Der Schwerpunkt der Verwaltungs- und Büronutzung liegt dabei im Norden an der emissionsträchtigen Theodor-Heuss-Allee, im südlichen Bereich sieht das Konzept verstärkt eine Wohnnutzung vor. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote oder soziale Nutzungen in Form von Kindertagesstätten oder Versorgungs- und Unterstützungsangebote wie eine Pflegeheim einrichtung sind im Plangebiet vorgesehen.

Entsprechend sollen im Bebauungsplan im Teilbereich West ein Sondergebiet „Büro und Verwaltung“ nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im nördlichen Bereich sowie ein aus vier Teilflächen bestehendes Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Erschließung erfolgt zentral von der Rintheimer Querallee. Die bauliche Ausgestaltung der einzelnen Baufelder soll insbesondere über Festlegungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen, zur Grund- und Geschossfläche sowie zu Höhe und Geschossigkeiten geregelt werden. Dabei sollen auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Hochpunkte mit einer bis zu 12- bzw. 15-geschossigen Bebauung planungsrechtlich gesichert werden. Die Baufelder werden westlich und südlich flankiert von einem grünen Saum bzw. öffentlichen Park, der den Übergang zum angrenzenden Wald gestaltet. Der bestehende Wald im Westen des Teilbereichs West sowie wertvoller Baumbestand in den Grünflächen werden über Festsetzungen gesichert. Auf eine mögliche Verlängerung der Straßenbahnlinie von der Haid-und-Neu-Straße, mit der neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans auch der KIT Campus Ost und die Deutsche Flugsicherung langfristig angebunden werden sollen, wird durch die Freihaltung einer Fläche für eine Wendeschleife im südlichen Bereich Rücksicht genommen.

Im Teilbereich Ost ist wegen der Lage zwischen der Deutschen Flugsicherung und dem KIT Campus Ost keine Wohnnutzung geplant. Während die Nachnutzung der Bundeswehrfachschule aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten voraussichtlich nicht weiterverfolgt werden soll, sind für das Gebäude des Kreiswehrrersatzamts sowohl eine Nachnutzung und eine Nachverdichtung des Bestandes als auch der Rückbau und die Neubebauung der Teilliegenschaft grundsätzlich möglich. Büro- und Verwaltungsnutzungen sind hier vorgesehen, wobei grundsätzlich auch kleinteilige Handwerksbetriebe oder Gewerbetreibende mit kleinformatigen Firmengebäuden oder -hallen denkbar sind; auch soziale Einrichtungen und Anlagen für sportliche Zwecke können grundsätzlich bei Bedarf in diesem Bereich untergebracht werden.

Der Teilbereich Ost soll als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt werden. Die Fläche wird über die von der Rintheimer Querallee ausgehende heutige Zufahrt nördlich der Büchiger Allee erschlossen. Hier sollen unter anderem Baugrenzen sowie Vorgaben für die Grund- und Geschossfläche für die

maximale Bauhöhe die bauliche Ausgestaltung reglementieren. Auch im Teilbereich Ost sind Hochpunkte mit bis zu 12 Geschossen vorgesehen. Ein 15 bis 20 Meter breiter grüner Streifen bildet den Abstand zum benachbarten Wald; der hierin enthaltene wertvolle Baumbestand am Waldrand wird über Festsetzungen gesichert.

Fachthemen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans werden folgende Fachthemen betrachtet, um die für die Planung relevanten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu berücksichtigen: Verkehr, Lärm/Schallschutz, Boden- und Altlasten, Wasserkonzept, Windkomfort, Energiekonzept, Artenschutz und Natura 2000-Vorprüfung sowie der Umweltbericht.

Die bisherigen Ergebnisse der Untersuchungen wurden bei der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt.

Stadtplanungsamt