



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	56
	Verantwortlich:	Dez. 6
Städtebaulicher Rahmenplan Neureut -Zentrum III		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	17.06.2020			x	
Gemeinderat	30.06.2020		x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird um Zustimmung zum Städtebaulichen Rahmenplan Neureut-Zentrum III gebeten und um Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens auf dieser Grundlage.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	300.000 €		

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja Unter Vorbehalt der Budgetanpassung aus der Pandemie (Covid19)

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

IQ-relevant		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	Korridorthema: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 16.06.2020
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein		Ja	abgestimmt mit

Anlass / Ziel

Das ca. 24 ha große Areal „Zentrum III“ in Neureut umfasst im nördlichen Bereich die z.T. noch als Gärtnereien genutzten privaten Grundstücke südlich der Unterfeldstraße, sowie die städtischen Flächen mit Adolf-Ehrmann-Bad und Neureuter Festplatz. Zahlreiche sehr schmale, private und teilweise auch städtische Grundstücke schließen daran zwischen Teutschneureuter Straße, Spöcker Straße und Neureuter Querallee an und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den im Räumlichen Leitbild aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten soll das Plangebiet „Zentrum III“ zu einem neuen Wohngebiet (mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen) entwickelt werden

Beteiligungsprozess / Städtebaulicher Wettbewerb

Der Planungsprozess wurde mit einer Auftaktveranstaltung am 22. September 2016 begonnen; hier wurden erste Anregungen für die Rahmenbedingungen, den Prozess im Allgemeinen und die Aufgabenstellung gesammelt. Grundlage für die Planung des neuen Wohngebietes soll ein städtebaulicher Rahmenplan sein (siehe Beschluss des Planungsausschusses vom 6. April 2017). Für den hierzu durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde die Aufgabenstellung im Rahmen eines öffentlichen Workshops (14. September 2017) diskutiert; die dabei vorgebrachten Anregungen wurden anschließend eingearbeitet. Der aus diesem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros pesch partner architekten und Stadtplaner GmbH (Stuttgart) in Arbeitsgemeinschaft mit Büro Helleckes Landschaftsarchitektur (Karlsruhe) wurde im Planungsausschuss am 9. Mai 2018 vorgestellt und als Grundlage für die Überarbeitung des Rahmenplans beschlossen. Am 16. Mai 2018 wurde das Wettbewerbsergebnis außerdem in einem öffentlichen Bürger-Workshop vorgestellt; anschließend wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer online-Befragung zusätzlich Gelegenheit zu Rückmeldungen gegeben.

Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses

Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses durch die o.g. Büros wurden die von Bürgern, beteiligten Ämtern, Ortschaftsrat und Planungsausschuss vorgebrachten Anregungen geprüft und eingearbeitet:

- Überprüfung und Anpassung der Dichte und Gebäudetypologien
- Überprüfung und Abstimmung des Nutzungskonzeptes und der notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Bad, Schule, KiTa u.a.)
- Überprüfung und Überarbeitung von Linienführung und Haltestellen der künftig verlängerten Straßenbahn/Tram
- Überprüfung und Anpassungen bei Leitungen, Querschnitten, Stellplätzen, Entwässerungskonzept, Biotopstrukturen, Baumbestand und Anbindung an vorhandenes Wegenetz
- Charakterisierung der neuen Grünräume

Städtebaulicher Rahmenplan

Ziel des Rahmenplans ist es, ein in sich stimmiges, zusammenhängendes, lebendiges und gemischtes Stadtquartier zu schaffen, das den gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt. Dabei soll ein vielfältiges und qualitätvolles Angebot an Wohnbauflächen entwickelt werden, das unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen anspricht. Um dem Spannungsfeld zwischen Bodenknappheit und Bevölkerungswachstum, sowie zwischen Energieeffizienz und Wohlfühlen gerecht zu werden, wurde die im Wettbewerb noch relativ hohe Dichte von ca. 200 Einwohnern pro Hektar in eine vertretbare städtebauliche Dichte von ca. 160 Einwohnern pro Hektar angepasst. Das Konzept knüpft dabei an die bestehenden Strukturen an; der Übergang zu den angrenzenden Bestandsbereichen wird an den unterschiedlichen Stellen sehr differenziert gestaltet.

Ein weiteres wichtiges Ziel - auch im Sinne der Klimaanpassung - ist der Umgang mit den ökologisch wertvollen Landschaftsräumen in Verbindung mit der Entwicklung eines attraktiven Freiraumkonzeptes, das die grüne Prägung und die bestehenden Freiraumverbindungen des Ortes unterstreicht und stärkt. Energetisch und wasserwirtschaftlich zukunftsweisende Konzepte, die an den Klimawandel angepasst sind und den Zielen des Klimaschutzes entsprechen, werden in ihren Grundzügen in den Rahmenplan aufgenommen und sind in der weiteren Planung zu konkretisieren.

Darüber hinaus soll ein integriertes, stadtverträgliches Mobilitätskonzept geschaffen werden, das nachhaltiges Verkehrsverhalten fördert (Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 durch das neue Gebiet, Carsharing-Stationen, Anbindung an Radverkehrsnetz etc.). Der Umweltverbund soll gestärkt werden, um negative Auswirkungen des Verkehrs zu minimieren, mit dem Ziel eines möglichst autoarmen Quartiers, welches auch den Umgang mit dem ruhenden Verkehr umfasst. Berücksichtigt werden außerdem Wegebeziehungen für alle Verkehrsarten innerhalb des Plangebiets, sowie Anbindungen an die vorhandenen Netze und Verbindungen.

Weiteres Vorgehen / Bebauungsplanverfahren

Das Areal ist im geltenden Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ausgehend von den Zielen des Räumlichen Leitbildes stellt der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 die Flächen zudem als geplante Wohnbaufläche und zentrale Grünflächen dar. Der Beschluss des Flächennutzungsplanes 2030 ist noch in diesem Jahr vorgesehen. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Neureut-Zentrum III soll für das Gesamtgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen dieses formellen Bebauungsplan-Verfahrens können einzelne Quartiere oder Teilbereiche in Bezug auf die Gebäudehöhen und -typologien noch einmal überprüft und angepasst/modifiziert werden. Außerdem ist es denkbar, einen ersten Teilbereich zwischen Unterfeld- und Teutschneureuter Straße (Hallenbad und Festplatz) vorrangig zu entwickeln und Teilbereiche davon ggf. für besondere Bauformen/Baugruppen zur Verfügung zu stellen, da sich diese Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Verwaltung durchgeführt, es entstehen hierfür keine Kosten. Darüber hinaus sind jedoch Gutachten zu vergeben, die für das Planverfahren notwendig sind, diese werden zum jetzigen Zeitpunkt auf rund 300.000 Euro eingeschätzt. Eine Verteilung der Kostenanteile wird nach heutigem Kenntnisstand für die nächsten Jahre wie folgt angesetzt: 20% in 2020, 50% in 2021, 20% in 2022, 10% in 2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wäre wegen des zu erwartenden erheblichen öffentlichen Interesses normalerweise in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Da aufgrund der Pandemie solche Veranstaltungen wohl bis auf Weiteres nicht möglich sind, soll diese ersatzweise in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchgeführt werden. Dies bedeutete im Einzelnen: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen über Internet, beim Stadtplanungsamt und bei der Ortsverwaltung Neureut. Sowohl im Internet als auch beim Stadtplanungsamt (wenn möglich auch bei der Ortsverwaltung Neureut) wird ein sprachlich unterlegter Power-Point-Vortrag zur Verfügung gestellt, bei dem die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Im Stadtplanungsamt besteht auch die Möglichkeit, sich die Planung erläutern zu lassen. Sowohl im Internet, als auch beim Stadtplanungsamt und bei der Ortsverwaltung Neureut können innerhalb von zwei Wochen Anregungen und Einwendungen zur Planung abgegeben werden.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist darüber hinaus die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses und der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan werden im Ortschaftsrat Neureut und im Planungsausschuss vorgestellt.



Rahmenplan Neureut-Zentrum III

Dokumentation der Rahmenplanung



Impressum

Herausgegeben von

Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt
Leiterin: Prof. Dr.-Ing. Anke Karmann- Woessner

Unter Mitwirkung von

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart
helleckes landschaftsarchitektur, Karlsruhe

Projektleitung

Sigrun Hueger, Bereichsleiterin Bereich Städtebau, Stadtplanungsamt
Karin Lorenz, Stadtplanungsamt

Rahmenplan Neureut Zentrum III

pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, BDA | SRL
Mörikestraße 1
70178 Stuttgart

helleckes landschaftsarchitektur, BDLA
Stephanienstrasse 15
76133 Karlsruhe

Text und Redaktion

Philip Schmal, Irina Mattiesson; pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart
Stefan Helleckes, Leander Neuhaus; helleckes landschaftsarchitektur, Karlsruhe
Karin Lorenz, Stadtplanungsamt Karlsruhe

Druck

Rathausdruckerei, Recyclingpapier

Auflage

50 Exemplare

Stand

Mai 2020



Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Vorwort

Die hohe Attraktivität Karlsruhes als Wohn- und Arbeitsort führt weiterhin zu steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist somit ungebrochen. Dadurch bedingt ist das Thema Wohnen in den vergangenen Jahren auch zunehmend zu einer sozialen Frage geworden. Selbst Familien mit mittleren Einkommen und mehreren Kindern haben immer mehr Schwierigkeiten, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Das erklärte Ziel der Stadt, neuen Wohnraum für alle Einkommensgruppen anzubieten, ist daher eine der zentralen Aufgaben für die nächsten Jahre. Eine qualifizierte Innenentwicklung und Baulückenschließung innerhalb bestehender Quartiere reicht allerdings nicht aus; neue Siedlungsflächen an den Ortsrändern müssen erschlossen werden, um den Bedarf zu decken.

Im Stadtteil Neureut – mit seinen mehr als 18.200 Einwohnern auch infrastrukturell ein bedeutender Schwerpunkt, der gut an die Innenstadt angebunden ist – zeigt das Räumliche Leitbild Karlsruhe Entwicklungspotenziale auf. Um das hier formulierte Ziel „Mehr Wohnen“ zu erreichen, sollen insbesondere die aufgezeigten Stoßrichtungen „Klare Konturen“ und „Grüne Adressen“ umgesetzt werden, damit die Stadt an dieser Stelle qualifiziert wachsen kann. Die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft und die innere Kontur zwischen den Stadtteilen können dadurch sichtbar und erlebbar gemacht, sowie die Freiräume als Standortfaktor, aber auch als Maßnahme für die Klimaanpassung aufgewertet werden.

Im sogenannten Zentrum III bietet sich jetzt die Möglichkeit, neue Wohnbauflächen zu schaffen, die einen wichtigen Impuls für die Entwicklung von Neureut und auch von Karlsruhe insgesamt geben können. Für Neureut ergibt sich durch diese Entwicklung die Chance, die Verbindung zu den umliegenden Siedlungsteilen zu knüpfen und damit den ganzen Stadtteil in seiner Struktur, Identität und Charakteristik zu qualifizieren.

Auf Grundlage eines europaweiten Wettbewerbsverfahrens liegt nun der städtebauliche Rahmenplan vor, durch den im Wesentlichen zwei unterschiedliche Charakteristika geschaffen werden:

Einerseits werden eindeutig abgegrenzte Siedlungscluster mit klar ablesbaren Raumkanten gebildet, in denen vielfältiges, qualitativvolles Wohnen entsteht. Andererseits werden unterschiedliche, qualifizierte Grünräume miteinander verbunden, sowie mit den angrenzenden Grünzügen und Landschaftsräumen verknüpft und so zum Beispiel im Süden eine Verbindung zum alten Flugplatz hergestellt. Zusätzliche ergänzende Infrastrukturnutzungen runden die Wohnquartiere ab und geben neue Impulse, die ganz Neureut positiv stärken werden.

Ich freue mich, Ihnen dieses gelungene Rahmenkonzept vorstellen zu können, dessen Planung die Basis zur Konkretisierung der zukünftigen Bauflächen bildet. Die zahlreichen Anregungen im Rahmen des bisherigen Beteiligungsprozesses haben dabei wertvolle Diskussionsanstöße für den Planungsprozess erbracht.



Abb. 1: Rahmenplan, Lageplan

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziele	6
2. Rahmenbedingungen	8
2.1 Lage	8
2.2 Vorgeschichte	8
2.3 Einbindung und städtebauliches Umfeld	8
2.4 Straßennetz	8
2.5 ÖPNV	8
2.6 Radverkehr	10
2.7 Ruhender Verkehr	10
2.8 Klimaanpassung im Quartier	10
2.9 Natur- und Artenschutz	10
2.10 Naturräumliche Gegebenheiten	10
2.11 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	10
3. Partizipatorischer Planungsprozess	12
4. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neureut-Zentrum III	14
5. Städtebaulicher Rahmenplan Neureut	16
5.1 Städtebauliche Leitidee	18
5.2 Städtebauliche Kennzahlen und Dichte	21
5.3 Vertiefung der Teilquartiere und Grünräume	24
5.4 Freiraum und Parklandschaft	34
5.5 Stadtverträgliches Mobilitätskonzept	36
5.6 Quartierserschließung	37
5.7 Straßenraumcharaktere	38
5.8 Energie- und Wassermanagement	40
6. Ausblick	42

1. Anlass und Ziele

Der Wohnungsmarkt in Karlsruhe ist sehr angespannt. Aufgrund der Entwicklungen in den letzten Jahren fehlt es insbesondere an bezahlbaren Wohnraumangeboten.

Gemäß dem landespolitischen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ rücken besonders gut integrierte Lagen in den Fokus der Stadtentwicklung. Das Räumliche Leitbild Karlsruhe hat im Stadtteil Neureut große Entwicklungspotenziale erkannt. Besonders das Gelände zwischen der Unterfeldstraße, Teutschneureuter Straße, Spöcker Straße und Neureuter Querallee im zentralen Bereich des Stadtteils bietet eine große Chance, neue Wohnbauflächen zu generieren und den bestehenden Stadtteil mit attraktiven Wohnraumangeboten zu ergänzen.

Der Stadtteil kann auf eine kontinuierliche Entwicklung der Einwohnerzahl und Infrastruktur zurückblicken. Heute leben hier mehr als 18.200 Menschen. Mit seinen zahlreichen öffentlichen und privaten Infrastrukturangeboten ist der Stadtteil ein wichtiger Schwerpunkt im Norden von Karlsruhe. Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan soll als Grundlage für die qualifizierte Steuerung der langfristigen städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils dienen.

Im Zuge des Bearbeitungsprozesses „Rahmenplan Neureut-Zentrum III“ wurde zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und darauf aufbauend der vorliegende Rahmenplan ausgearbeitet. Der gesamte Prozess wurde durch die Öffentlichkeit begleitet.

Wichtige Ziele für den Rahmenplan Neureut sind die Ausgestaltung des zentralen Grünzugs im Wettbewerbsgebiet, der geographischen Mitte Neureuts, die Weiterentwicklung der separaten Siedlungsgebiete zu einer zusammenhängenden Struktur sowie die Herausbildung einer stadträumlichen Identität.

Sozialverträglichkeit

Im Zuge der Innenentwicklung steht vor allem die angemessene und verträgliche Integration der neuen Wohnquartiere in den Bestand im Vordergrund. Durch die Integration und Entwicklung wird dem Plangebiet ermöglicht, sich als ein städtebauliches Ganzes mit eigener städtebaulicher Struktur, Identität und Charakteristik zu qualifizieren. Zusätzlich ist die Mobilisierung des mindergenutzten Areals ein wichtiges Ziel. Die angrenzende Umgebung weist eine gute Anbindung und Erschließung auf, an die das Plangebiet anknüpfen und sich somit in einer ressourcenschonenden Siedlungsweise in die Umgebung integrieren kann.

Das Ziel, ausreichend zusätzliche Wohnbauflächen mit hohen Qualitätsstandards zu entwickeln, erfordert insbesondere eine sozialverträgliche und durchmischte Konzeption. Dabei werden innovative Lösungen für den Bevölkerungszuwachs sowie Quartiere mit lebendigen Nachbarschaften und Nachbarschaftszentren angestrebt. Hierzu wird insbesondere ein ausgewogenes Verhältnis von Baumassee und Freiraum verfolgt, um eine kompakte und angemessen dichte Bauweise zu schaffen.

Charakter und Identifikation

Die Neu- und Weiterentwicklung des Plangebiets bietet die einmalige Chance für Neureut eine neue Adresse auszubilden und eine Vernetzung der umliegenden Quartiere zu ermöglichen. Dadurch kann gleichzeitig die Attraktivität des Stadtteils an sich erhöht und die Schaffung lokaler Identitäten gefördert werden. Es ist deshalb besonders erforderlich, die neuen Wohnflächen behutsam in die vorhandene Stadtstruktur zu integrieren, um eine hohe Identifikation der Menschen mit den neuen Quartieren zu ermöglichen und dadurch eine gute Akzeptanz in der Öffentlichkeit zu schaffen.

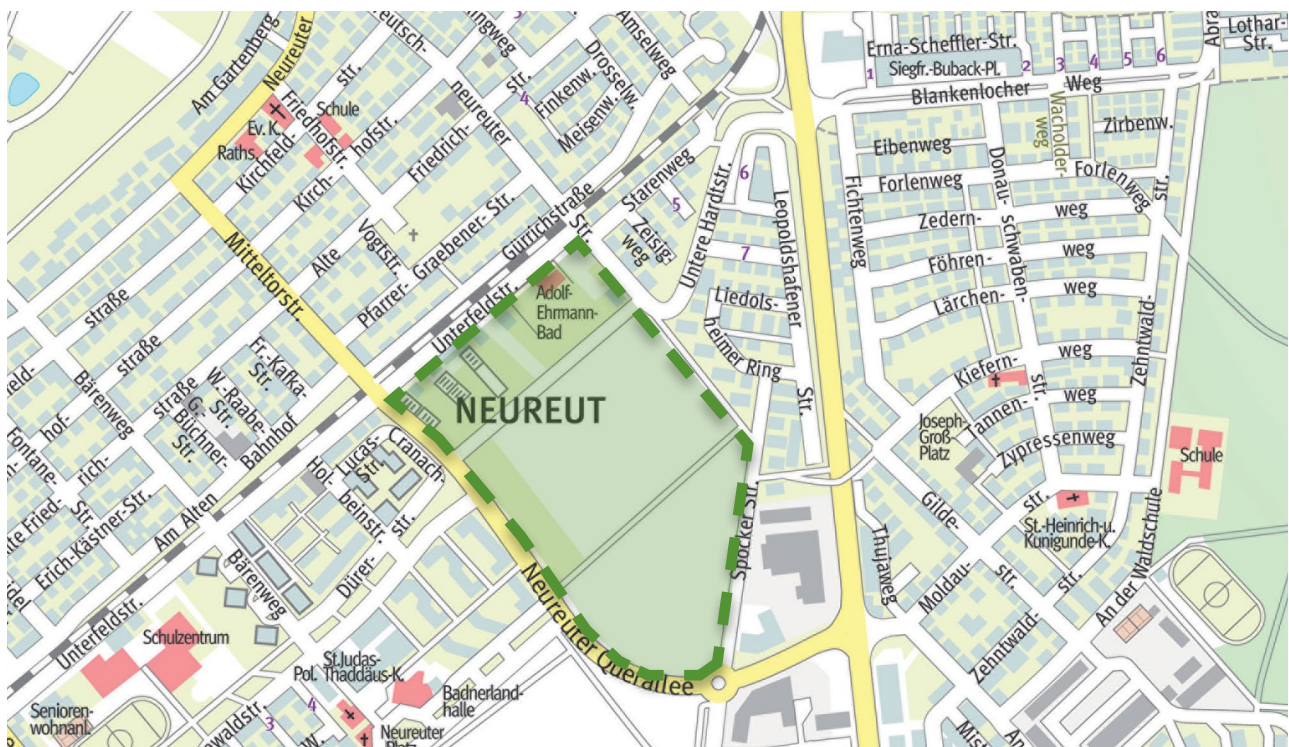


Abb. 2: Stadtplanausschnitt Neureut mit Plangebiet



Abb. 3: Blick auf das Plangebiet (Blickrichtung Süd)



Abb. 4: Blick in Richtung Evangelische Kirche Neureut



Abb. 5: Gärtnereien an der Unterfeldstraße



Abb. 6: Blick von der Neureuter Querallee in Richtung Neureut Zentrum II



Abb. 7: Unterfeldstraße



Abb. 8: Adolf-Ehrmann-Bad und Unterfeldstraße



Abb. 9: Blick von der Neureuter Querallee in Richtung Badische Neuste Nachrichten

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neureut am nördlichen Rand des Karlsruher Stadtbezirks etwa fünf Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. In nördlicher Richtung grenzt Neureut unmittelbar an die Gemarkung der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen an. Die umliegenden Karlsruher Stadtteile sind Knielingen, die Nordweststadt, die Nordstadt sowie die Waldstadt. Neureut weist sowohl eine gute Anbindung an das Hauptverkehrsnetz, als auch an den ÖPNV auf.

2.2 Vorgeschichte

Neureut ist eine ehemals selbstständige Landgemeinde mit sowohl historisch dörflichem, als auch modernem Charakter. Entlang der heutigen Neureuter Hauptstraße hat sich aus gewachsenen dörflichen Strukturen ein infrastrukturell gut ausgebauter Stadtteil entwickelt.

Um 1699 diente der Stadtteil als Zufluchtsort für französische Hugenotten. Zu dieser Zeit lag der Siedlungsschwerpunkt im südlichen Bereich des heutigen Stadtteils Neureuts (ehemals Teutschneureut), welcher als Gebietsteil den Namen Welschneureut erhielt. 1935 wurde die Siedlung Welschneureut in das Dorf Teutschneureut eingegliedert und der Gemeindegemeinde Neureut (Baden) eingeführt. Die damaligen Gemeindegemeinden sind heute in den Straßennamen wiederzufinden.

In den Nachkriegsjahren des Zweiten Weltkriegs diente Neureut erneut als Zufluchtsort für Flüchtlinge. Zu dieser Zeit wuchs die Gemeinde vor allem im Gebietsteil Kirchfeld (östlich der Linkenheimer Landstraße). Hier entstand 1959 die amerikanische Kaserne. Durch den enormen Einwohnerzuwachs der Nachkriegszeit musste die gesamte öffentliche Infrastruktur neugeplant werden. Teile des ehemals militärisch genutzten Areals wurden seit 2005 als neu entstandenen Neubaugebiet Kirchfeld Nord überplant.

Die sukzessive Entwicklung Neureuts spiegelt sich in seiner zum Teil heterogenen Bebauung aus verschiedenen Bauzeiten wider, die nach unterschiedlichen städtebaulichen Leitbildern entstanden sind.

2.3 Einbindung und städtebauliches Umfeld

Im Umfeld des Plangebiets sind hauptsächlich Wohnnutzungen vorzufinden. Diese schließen vor allem nördlich, nordöstlich und südwestlich an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Neureuter Querallee begrenzt. Südlich davon befindet sich eine wichtige Kaltluftschneise, die langfristig frei von Bebauung gehalten wird.

Nördlich entlang der Teutschneureuter Straße sowie nordöstlich entlang der Hauptverkehrsstraße Linkenheimer Landstraße schließt vor allem Wohnbebauung an. Diese setzt sich hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern und Doppelhaus- sowie Reihenhausbebauung zusammen.

Im südlichen Teil sind Gebäude für gewerbliche Nutzungen der BNN und das Brunhilde-Baur-Haus vorzufinden.

Im Südwesten grenzt ein dichter Siedlungsbereich an, der als zweites Zentrum Neureuts gilt. Dort befindet sich, neben der zeilenförmigen Wohnbebauung, die Badnerlandhalle Karlsruhe, die als multifunktionales Veranstaltungszentrum eine große Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten bietet. Am Neureuter Platz liegen die für Neureut wichtigsten Nahversorger, Dienstleister und Einzelhändler und weiter im Südwesten, das Schulzentrum Neureut mit einer Sportanlage, eine Jugendmusikschule sowie ein Seniorenzentrum.

Im Plangebiet selbst befindet sich an der Unterfeldstraße im Norden das Adolf-Ehrmann-Bad, der Festplatz sowie der Kinder- und Jugendtreff („Traföhäusle“) und im Westen Flächen von Gärtnereien.

2.4 Straßennetz

Das Plangebiet ist über die südlich verlaufende innerörtliche Hauptverkehrsstraße Neureuter Querallee an das Straßennetz angebunden. Über diese wird der Verkehr südlich auf die übergeordnete Linkenheimer Landstraße (L605) geführt, welche in Richtung Norden in die B36 mündet und somit eine direkte Anbindung an die überregionalen Ziele (Mannheim/Ludwigshafen) bietet. In Richtung Süden mündet die L 605 in die Willy-Brandt-Allee K 9656 und den Adenauerring, welche beide in das Innenstadtgebiet Karlsruhes führen. Eine grundlegende Anbindung an das Hauptverkehrsnetz ist folglich gewährleistet.

Im Norden wird das Areal durch die Teutschneureuter Straße begrenzt, die nach einer Abbiegung ebenfalls in die Linkenheimer Landstraße mündet. Der weitere Verlauf der Teutschneureuter Straße führt in Richtung Südosten über einen Feldweg, der für Rad- und Fußverkehr zur Verfügung steht. Im Osten grenzt die Spöcker Straße an, die südlich im Kreisverkehr endet, über welchen auch die Neureuter Querallee führt. Im Westen schließt die Unterfeldstraße an.

2.5 ÖPNV

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist im Plangebiet durch die Stadtbahnlinie S1 sowie S11 gegeben. Diese führen von Bad Herrenalb (S1) und Ittersbach (S11) über den Hauptbahnhof und die Innenstadt nach Hochstetten (Landkreis Karlsruhe). Das Plangebiet ist über drei Haltestellen auf der Unterfeldstraße (Bärenweg, Adolf-Ehrmann-Bad und Kirchfeld) angebunden, wobei die Haltestelle Adolf-Ehrmann-Bad mit circa 200 bis 300 Meter fußläufig am nächsten zu erreichen ist. Derzeit werden die drei Haltestellen jeweils im 10 bis 20-Minuten Takt bedient. Die Fahrzeit bis zum Zentrum (Haltestelle Marktplatz) beträgt circa 20 Minuten.

Die Haltestelle Bärenweg bietet mit der Buslinie 72 eine innerörtliche Anbindung nach Kirchfeld Nord und Neureut Friedhof. Über diese sind weitere Anschlüsse an die Buslinie 73 (Haltestelle Kirchfeld Nord) Richtung Innenstadt sowie die Linie 71 Richtung Heidehof gegeben.



Abb. 10: Luftbild Neureut

2.6 Radverkehr

Das Plangebiet wird von Radrouten des Haupt- und Nebennetzes umschlossen. Von besonderer Bedeutung für den Fuß- und Radverkehr ist die Brücke über die Linkenheimer Landstraße in Höhe Kiefernweg, welche die Stadtteile verbindet, als Schulweg genutzt wird und als Verbindung zum Hardtwald zur Naherholung dient.

2.7 Ruhender Verkehr

Im Bereich der nördlichen Unterfeldstraße ist das öffentliche Parken im seitlichen Straßenraum erlaubt, die Stellplätze sind auch als Park & Ride-Plätze ausgewiesen. An der nordöstlich verlaufenden Teutschneureuter Straße sind ebenfalls öffentliche Parkplätze angeordnet. Die beiden Hauptverkehrsstraßen, Neureuter Querallee (südlich) und die Spöcker Straße (östlich), lassen gegenwärtig keinen öffentlich ruhenden Verkehr zu.

2.8 Klimaanpassung im Quartier

Neben den stark verdichteten innerstädtischen Siedlungsflächen Karlsruhes, wird zukünftig auch das südwestlich an das Plangebiet angrenzende und zuletzt in den Siebzigerjahren entstandene, zweite Siedlungszentrum von einer klimatischen Belastung betroffen sein (siehe auch Klimaanpassungsplan).

Aufgrund dieser Entwicklungen liegt ein besonderer Fokus auf den Freiflächen des Plangebiets: Um die Verdunstung zu fördern und die Aufheizung innerhalb des Quartiers zu mindern, sind die neu zu planenden öffentlichen Räume klimatisch aufzuwerten. Eine direkte Anbindung der einzelnen Siedlungskörper an Grün- und Freiflächen kann hierbei von Vorteil sein. Das innere Grünsystem wird durch gewünschte Grünverbindungen und zu sichernde Kaltluftbahnen vorgegeben. Eine zu beachtende Luftleitbahn verläuft südlich unterhalb des Gebietes (Ost nach West).



Abb. 11: Übersicht der bestehenden Grünzüge bzw.-verbindungen im Plangebiet

2.9 Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich nach § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW gesetzlich geschützte Biotop (Feldgehölze zwischen Neureut und Kirchfeld). Die Flächen nördlich und südlich der Neureuter Querallee gehören dem Naturraum „Hardtplatten“ an und sind durch großflächige Flugsandflächen und Binnendünegebiete gekennzeichnet. Im Plangebiet sind neben den gärtnerisch genutzten Flächen im Nordosten Getreideäcker mit Ackerwildkräutern und Feldgehölze vorhanden.

Das Planungsgebiet hat derzeit einen offenen Landschaftscharakter. Künftige Ausgleichsmaßnahmen und eine entsprechende Grünplanung sollen auch weiterhin diese landschaftliche Prägung und Standortgunst erhalten.

2.10 Naturräumliche Gegebenheiten

Aus landschaftstypologischer Sicht besteht das Plangebiet überwiegend aus kleinteiliger, landwirtschaftlich genutzter Fläche, sogenanntem Grabeland und schließt an die südlich gelegene Neureuter Feldflur an.

2.11 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 weist für den angrenzenden Bereich entlang der Linkenheimer Landstraße eine „Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand“ aus, sowie für den gesamten übrigen Bereich des Plangebietes einen „regionalplanerisch abgestimmte(n) Bereich für Siedlungserweiterung“. Dieser erstreckt sich auch auf die südlich gegenüberliegende Fläche der Neureuter Querallee. Alle weiteren umgebenden Flächen des Gebietes weist der Regionalplan als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand“ aus.

Flächennutzungsplan (FNP)

Gültig ist der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe (NVK). Für den südlichen Bereich weist der Flächennutzungsplan eine geplante Wohnbaufläche aus. Diese befindet sich nördlich der Neureuter Querallee und grenzt südöstlich an die bestehende gewerbliche Fläche (Badische Neueste Nachrichten Badendruck GmbH und Brunhilde-Baur-Haus).

Derzeit wird der Flächennutzungsplan 2010 (2030), ebenso wie der Landschaftsplan fortgeschrieben. Für die Fortschreibung des FNP wird für die Wohnbauflächen, als Anhalts- bzw. Orientierungswert, eine Bevölkerungsdichte von circa 150 Einwohner pro Hektar vorgeschlagen.

Für das Rahmenplangebiet sieht der Flächennutzungsplan grundsätzlich Wohnbauflächen vor, welche im südlichen Teilbereich künftig durch einen geplanten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünkorridor durchzogen werden. Dieser umfasst eine Fläche von 4,3 Hektar und soll die Weiterentwicklung und Verbindung der Freiflächen gewährleisten.

Auch im Räumlichen Leitbild Karlsruhe ist die Freiraumstärkung und Aufwertung als wesentliches Ziel formuliert.

Bebauungsplan

Für das gesamte Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Auf Grundlage des Rahmenplans „Neureut Zentrum-III“ soll ein Bebauungsplan entwickelt werden. Die umliegenden Gebiete sind durch gültige Bebauungspläne planungsrechtlich gesichert.



Abb. 12: Übersicht der Grünverbindung mit angedachter Baufläche in Neureut aus dem Räumlichen Leitbild, Stand April 2016

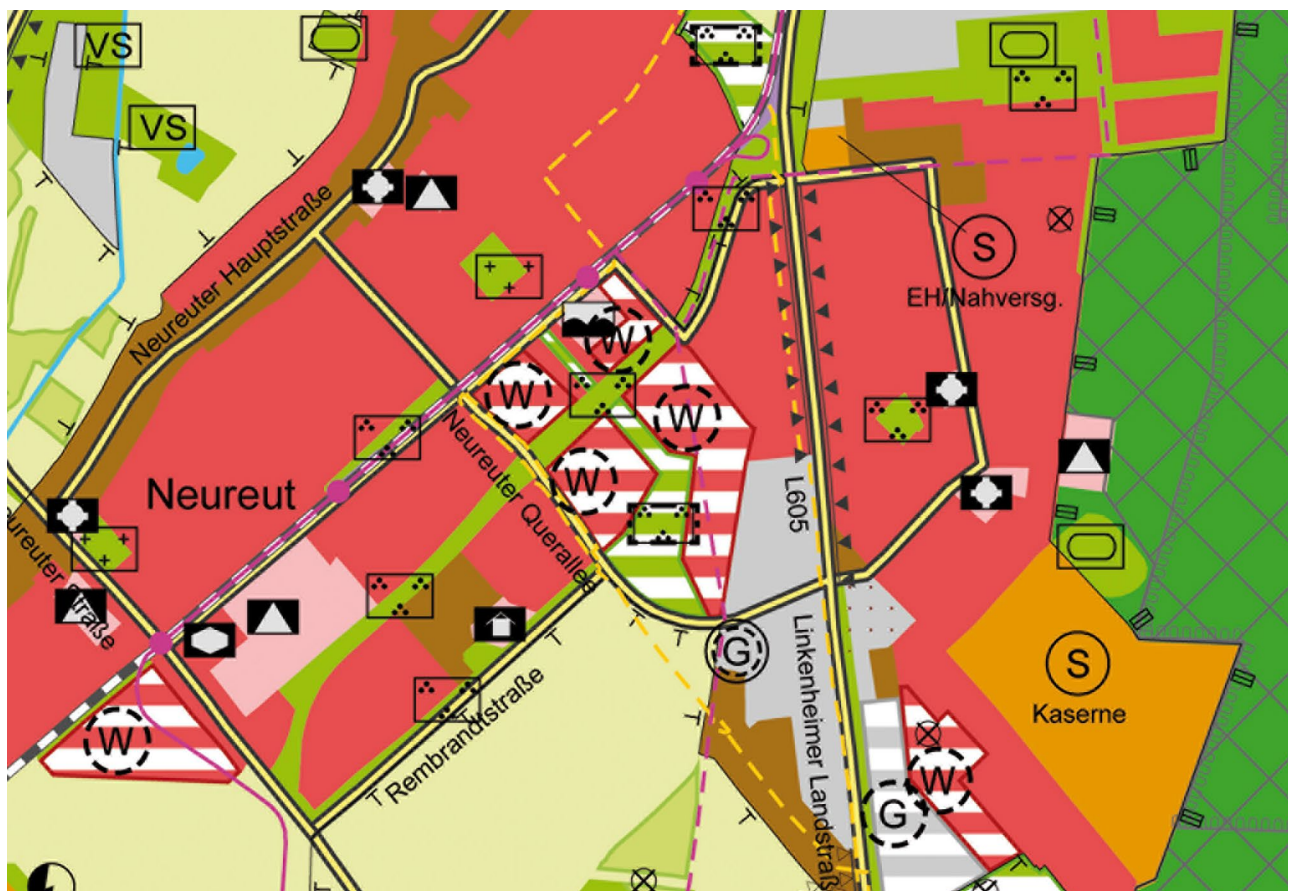


Abb. 13: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2030, 2. Entwurf

3. Partizipatorischer Planungsprozess

Der Rahmenplan für Neureut wurde in einem breit angelegten und transparenten partizipatorischen Planungsprozess erarbeitet.

Die Auftaktveranstaltung zum Rahmenplan fand am 22. September 2016 als Informationsveranstaltung über den Prozess im Allgemeinen und die allgemeinen Rahmenbedingungen statt. Zudem wurden während der Veranstaltung Anregungen und Interessen für den Prozess und die Aufgabenstellung des Wettbewerbs gesammelt.

Im Rahmen der Prüfung neuer Wohnbauflächen in Neureut kamen bürgerschaftliche Einwände auf. Ihre Befürchtung lag auf einer zukünftigen Überbelastung der Hauptverkehrsstraßen, als Folge der neuen Quartiersentwicklung. Aufgrund dessen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden am 5. April 2017 in einer zweiten öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und thematisiert.



Abb. 14: Öffentlicher Workshop

Um die Aufgabenstellung des Wettbewerbs weiter zu konkretisieren, konnten Bürgerinnen und Bürger in einem öffentlichen Workshop am 14. September 2017 Hinweise und Anmerkungen einbringen und gemeinsam diskutieren. Im Rahmen der Veranstaltung wurden zudem drei Bürgervertreterinnen und Bürgervertreter gewählt, die das Wettbewerbsverfahren begleiteten und als Vertreter der öffentlichen Meinung fungierten.

Das Wettbewerbsverfahren fand im Zeitraum von Oktober 2017 bis April 2018 statt. Das Preisgericht tagte am 13. April 2018. Ziel des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs war die Entwicklung der Planungen für ein funktionales und modernes Stadtquartier, welches den übergeordneten, kleinräumigen und ortsbezogenen Anforderungen gerecht wird und gleichzeitig den gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt. Zudem waren eine hohe städtebauliche Qualität sowie gelungene baulich-räumliche und sozioökonomische und ökologische Strukturen gefordert. Das Konzept sollte sich in die bestehenden Zielsetzungen des räumlichen Leitbilds Karlsruhe sowie des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Neureut 2020 einordnen. Gefordert war eine hohe städtebauliche Qualität und gelungene baulich-räumliche sowie sozioökonomische und ökologische Strukturen.

Insgesamt wurden zwölf Arbeiten von der Jury beurteilt. Der 1. Preis ging an das Team pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart mit helleckes landschaftsarchitektur, Karlsruhe.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde die Öffentlichkeit in einer weiteren Veranstaltung am 16. Mai 2018 über das Wettbewerbsergebnis informiert. In der Veranstaltung wurden Anregungen zum Siegerentwurf der Bürgerinnen und Bürger aufgenommen, welche in die weitere Ausgestaltung des Rahmenplans mit einfließen konnten.

Zusätzlich fand im Zeitraum vom 3. Juli bis zum 12. September 2018 eine Onlinebefragung zum Entwurfstand des Rahmenplans statt. In dieser wurden erneut Ideen und Anregungen zum Rahmenplan abgefragt und zur gemeinsamen Diskussion eingeladen.

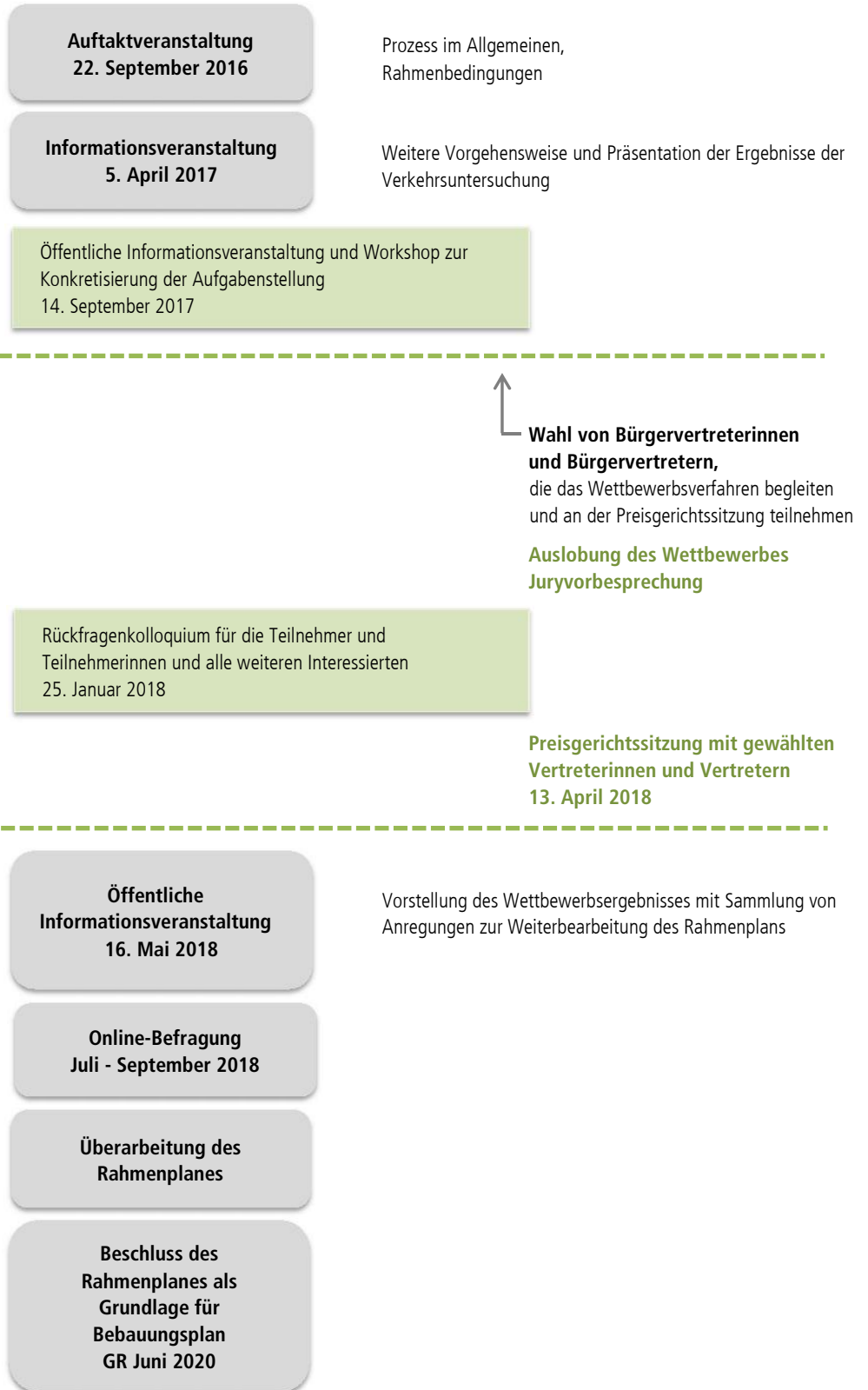


Abb. 15: Darstellung Planungsprozess

4. Städtebaulicher Realisierungswettbewerb Neureut-Zentrum III

Im Beurteilungstext der Jury heißt es:

„Der städtebauliche Entwurf ist geprägt von vier Siedlungsabschnitten, die in sich funktionierende Quartiere bilden und gleichzeitig sehr differenziert auf den vorhandenen heterogenen Baubestand reagieren.“

Besonders gelungen ist in dieser Arbeit die in der Landschaftsplanung und städtebaulichen Entwicklung homogen und insgesamt herausgearbeitete Leitidee einer differenzierten Öffnung und Verengung der Baustrukturen, öffentlichen Räume und Freiflächen. Diese nehmen sehr differenziert die Charakteristik und Qualität der Wegeführung aus dem Bestand auf. Auch aus ökologischer Sicht, hier insbesondere die Öffnung des Landschaftsraums nach Süden, wird besonders begrüßt, da hierdurch das geschützte Biotop erhalten wird.

Die Freiraumplanung bietet unterschiedliche Räume: die Freihaltetrasse wird durch einen Gehölzbestand in seiner Linienführung gestaltet, die Wegeführung zur Kirche erfährt mit einer Öffnung einen besonderen Eintritt in das neue Gebiet. Nach Südosten öffnet sich die Fläche schrittweise zu einer naturnahen Fläche in den übergeordneten Landschaftsraum und wird aber als gliederndes Element als öffentlicher Raum in die östliche Siedlungsfläche geführt. An diesem offenen Platz liegen Einkaufsmöglichkeiten, Versorgungseinrichtungen und Schule, auch eine Nutzung als Festplatz ist denkbar. (...)

Als Baukörper bilden Kita und Seniorengerechtes Wohnen den südlichen Abschluss zum Landschaftsraum. Gegenüber liegt bereits ein Mehrgenerationenhaus. Das prägnante und sehr differenzierte Freiraumkonzept – geprägt durch die Verknüpfung von urbanen Freiräumen zu Landschaftsräumen – wurde von der Jury deshalb in besonderer Weise positiv hervorgehoben. Auch bei der schrittweisen Realisierung der Baufelder entstehen von Anbeginn an tragfähige Freiraumstrukturen.



Abb. 16: Wettbewerbsergebnis, Lageplan

Die Quartiersstruktur ist geprägt durch kleine, in ihrer Größe angemessene Quartiersmittelpunkte und einer Körnung der Bebauung, die sehr unterschiedliche Dichten und Wohnungstypologien zulässt, auch innovative Wohnformen.

Die hohe Dichte wurde kritisch bewertet und deshalb sollte der Entwurf im Hinblick auf eine höhere Qualität mit geringerer Dichte überarbeitet werden. Insbesondere betrifft dies die Eckausbildungen der Quartiere. Die Flexibilität des robusten Grundkonzeptes wird hingegen positiv beurteilt, da hier eine Modifizierung gut denkbar bei der weiteren Bearbeitung möglich wäre.

Das Mobilitätskonzept sieht Tiefgaragen durchgängig vor, um den Individualverkehr in den Quartieren zu reduzieren bzw. weitgehend zu vermeiden, ergänzt durch eine Mobilitätsstation mit Car-/Bikesharing dezentral in verschiedenen Quartieren. Dennoch wurde ein höherer Erschließungsanteil festgestellt, der bei einer weiteren Bearbeitung im Sinn eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes überprüft und reduziert werden sollte.

Als besonders positiv hebt die Jury die Entscheidung hervor, die Linienführung der Tram in das Gebiet selbst zu führen. Die Querschnittsgestaltung und die Lage der Haltestellen müsste jedoch von der Fachplanung überprüft werden und die Konflikte mit den Tiefgaragenzufahrten deutlich reduziert werden. Dies gilt in gleicher Weise für die Zuwegung aus Richtung Kirchfeldbrücke in den östlichen Siedlungsbereich.

Um die Anbindung an den ÖPNV für alle neuen Quartiere sinnvoll nutzen zu können, muss die Zuwegung aus allen Flächen ergänzt werden. (...)"



Abb. 17: Wettbewerbsergebnis, Modellausschnitt

5. Städtebaulicher Rahmenplan Neureut

Der Rahmenplan „Neureut-Zentrum III“ wurde von den Büros pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Stuttgart und hellekes landschaftsarchitektur, Karlsruhe in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Karlsruhe erarbeitet.

Der Rahmenplan Neureut stellt für die Gesamtstadt eine wichtige Entwicklungsfläche dar. Um lebendige Quartiere und eine bessere Flächennutzung zu erhalten, wird nach einer bestmöglichen Kombination der Funktionen Wohnen, Freizeit und Erholung gesucht. Dabei ist speziell der Frage nachzugehen, wo welche Mischungen sinnvoll sind und welche Nutzungen an bestimmten Stellen vermieden werden sollten. Mit der qualitätsvollen Entwicklung der Fläche bietet sich für den Stadtteil Neureut die einmalige Chance, eine Verbindung zu den umliegenden Siedlungsbereichen zu schaffen und zugleich den Stadtteil zu einem städtebaulichen Ganzen mit eigener städtebaulicher Struktur, Identität und Charakteristik weiterzuentwickeln.

Folgende Belange spielen im Rahmenplan eine zentrale Bedeutung und wurden auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt:

- Die Entwicklung eines in sich stimmigen, zusammenhängenden, lebendigen und gemischten Stadtquartiers, das den gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt.
- Die Bereitstellung eines vielfältigen und qualitativen Angebots an hochwertigen Wohnbauflächen, das unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen anspricht und den demografischen Wandel berücksichtigt.
- Die Prüfung einer angemessenen Dichte, die dem Spannungsfeld zwischen Bodenknappheit und Bevölkerungswachstum sowie zwischen Energieeffizienz und Wohlfühlen gerecht wird.
- Der Umgang mit ökologisch wertvollen Landschaftsräumen in Verbindung mit der Entwicklung eines attraktiven Freiraumkonzepts, das die grüne Prägung und die bestehenden Freiraumverbindungen des Ortes unterstreicht und stärkt, auch im Sinne der Klimaanpassung.
- Die Entwicklung eines integrierten, stadtverträglichen Mobilitätskonzepts, das für das Plangebiet ein nachhaltiges Verkehrsverhalten fördert.
- Die Stärkung des Umweltverbunds, um die negativen Auswirkungen des Verkehrs zu minimieren und ein autoarmes Quartier anzubieten, welches den Umgang mit dem ruhenden Verkehr umfasst.
- Die Berücksichtigung von Wegebeziehungen für alle Verkehrsarten innerhalb des Plangebiets sowie die Anbindung an die vorhandenen Netze. Die Funktionen des öffentlichen (Verkehrs-) Raums sollen in das Gesamtkonzept eingebettet sein und sich quartiersprägend in der Gestaltung des öffentlichen (Straßen-) Raums widerspiegeln.
- Energetisch und wasserwirtschaftlich zukunftsweisende Konzepte, die an den Klimawandel angepasst sind und den Zielen des Klimaschutzes entsprechen.



Abb. 18: „Offenland“ mit Blick auf die „Neureuter Terrasse“



Abb. 19: Rahmenplan, Lageplan

5.1 Städtebauliche Leitidee

Das neue Quartier greift den durchgrünten Charakter der ehemaligen selbständigen Landgemeinde Neureut auf. Die zukünftigen Neureuter Bürgerinnen und Bürger wohnen urban und landschaftsnah, in überschaubaren Nachbarschaften mit individuellem Charme.

Die bestehenden Quartiere Neureuts werden durch die Neuplanung zu einem städtebaulichen Ganzen mit einer eigenen städtebaulichen Struktur und Charakteristik zusammengeführt. Die aus der Umgebung abgeleitete städtebauliche Körnung ermöglicht die Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien und Wohnformen, was zu einem lebendigen und gemischten Stadtquartier beisteuert.

In allen Nachbarschaften ist die Integration von öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorgesehen. Die vorgeschlagene Baustruktur erlaubt die Bildung von Parzellen für unterschiedliche Konstellationen

wie beispielsweise freie Genossenschaften oder Baugruppen. Bei der Entwicklung von größeren Einheiten, sollen die Träger motiviert werden, ihre Baumaßnahmen als Einzelgebäude mit unterschiedlichen Architekturbüros zu entwickeln.

Ein attraktiver Freiraumverbund vernetzt die Quartiere untereinander und mit dem Bestand. Zusätzlich hält dieser die Ventilationsbahnen der Karlsruher Innenstadt in Verlängerung des alten Flugplatzes offen. Daneben greift der Grünraum den Fuß- und Radverkehr von der Brücke über die Linkenheimer Landstraße in Höhe Kiefernweg auf, welche die Stadtteile verbindet, als Schulweg genutzt wird und als Verbindung zum Hardtwald zur Naherholung dient.

Durch die zentrale Entwurfsidee der „Neureuter Terrasse“ wird die Landschaft mit der Bebauung verwoben und bildet einen einzigartigen Stadtraum. Die „Neureuter Terrasse“ steht für das Zusammenspiel von urbaner Dichte und landschaftlicher Weite und prägt die Identität des neuen Quartiers.



Abb. 20: Strukturelle Einbindung (Schwarzplan)

Städtebauliche Siedlungscluster

Das neue Quartier knüpft in vielfältiger Weise an die umliegenden Siedlungsstrukturen an. Gleichzeitig bildet es einen ganz eigenständigen Charakter aus. Fünf markante Teilquartiere bilden eindeutig abgegrenzte Siedlungscluster mit ablesbaren Raumkanten aus, die sich über ihre individuelle städtebauliche Körnung mit dem bestehenden Umfeld verzahnen. Großzügig ausgestaltete Grünräume unterstützen die Charaktere der einzelnen Teilquartiere und binden diese zu einem qualifizierten großen Ganzen zusammen.

Klar abgegrenzte Wohnquartiere

In den dadurch entstehenden klar abgegrenzten Wohnquartieren kann vielfältiges, qualitativvolles Wohnen entstehen. Dabei entstehen durch gezielt gesetzte Zuwegungen zu den öffentlichen Freiräumen in den einzelnen Teilquartieren identifizierbare Nachbarschaften. Jedes Teilquartier erhält einen zentralen Quartiersplatz als Treffpunkt für die Anwohner und ist nochmals in kleinere Quartiershöfe untergliedert. Diese gruppieren sich um jeweils einen gemeinschaftlichen Nachbarschaftshof. Die Ausgestaltung als Blockstruktur ermöglicht somit öffentliche Quartiersplätze und halböffentliche Wohnhöfe zur gemeinsamen Nutzung durch die Anwohner. Private Freibereiche sind darüber hinaus zusätzlich vorgesehen.

- Im zentralen Bereich der **„Lebendigen Mitte“** ist eine dichte Blockrandbebauung vorzufinden, die sich an den Rändern zum Bestand hin, über die Reduzierung von Geschossen und Integration von Townhouses auflockert. Im Zentrum des Quartiers befindet sich der eingebundene Stadtteilplatz „Neureuter-Terrasse“

der als bedeutender Ankerpunkt mit der angrenzenden Fußgängerzone und Nahversorgungsfunktion dient.

- Im Nordosten liegt das **„Waldquartier“**. Es weist eine kleinteilige Struktur mit offener Bauweise auf, welche den Erhalt des Baumbestands in weiten Teilen erlaubt. Aufgrund seiner zentralen Lage an der Bestandshaltestelle „Adolf-Ehrmann-Bad“ werden weitere öffentliche Nutzungen am Auftaktplatz zum Ortskern angesiedelt.
- Im Nordwesten liegt das **„Gärtnerquartier“** im Bereich der bestehenden Gärtnerflächen. Das Teilquartier orientiert sich an der kleinteiligen Baustruktur entlang der Unterfeldstraße. Es werden hier überwiegend Townhouses angeordnet, die die kleinteilige Struktur aufgreifen. Zur Unterfeldstraße, wie auch zum Grünraum zeigt das Quartier eine geschlossene Raumkante.
- Entlang der Neureuter Querallee, im **„Parkquartier“**, entstehen kompakte Baukörper als Blockrandbebauung mit einer Dichte, die sich am Bestand des Siedlungsbereiches „Neureut II“ orientiert und zur Neureuter Querallee eine geschlossene Raumkante ausbildet und sich zum südöstlich liegenden Grünraum über Punkthäuser auflockert.
- Das südöstlich gelegene **„Galeriequartier“** bildet eine geschlossene Kante zur bestehenden Gewerbenutzung aus und öffnet sich in Richtung Grünraum über Punkthäuser zu einer aufgelockerten Stadtsilhouette. Diese bildet ein Gegenüber zu den Punkthäusern des Parkquartiers. Dabei fungiert die östliche geschlossene Raumkante als Lärmpuffer.



Abb. 21: Städtebauliche Siedlungscluster

Qualifizierter Landschaftsraum

Die bauliche Kante zum Landschaftsraum erfordert aufgrund ihrer exponierten Lage und der bestehenden Weite des Landschaftsraums besondere Beachtung. Zu den Grünräumen soll eine klare Stadtkante ausgebildet werden, die der Weite der Grünräume standhalten kann und den Dichtebedürfnissen der Umgebungsbebauung gerecht wird.

Die Neureuter Feldflur wird als offene Landschaft zwischen Tiefgestade und Hardtwald sowie als Teil der großen Nord-Süd-Achse in Verlängerung des alten Flugplatzes zu einer hochwertigen inneren Landschaft weiter qualifiziert.

Differenzierte Freiraumtypologien binden die Siedlungsbereiche Neureuts zu einem gesamtheitlichen Stadtteil mit einer Vielzahl von Identifikationsorten zusammen.

Dabei dient die Weiterentwicklung der grünen Infrastruktur gleichermaßen der Verknüpfung mit Rad- und Fußwegen, der Adressbildung, der Versickerung von Regenwasser und der Sicherung von Kaltluftbahnen und der Biotopvernetzung:

- Von Süden öffnet ein durch urbane Landwirtschaft geprägter Raum die weiten Blickbeziehungen. Die Gliederung des Freiraums folgt der Ausrichtung der alten Flurgrenzen. Der westliche Siedlungsrand wird durch eine Komposition aus neuen Feldgehölzen, Obstbäumen, Kiefern-Eiche-Gruppen und extensiven Wiesen räumlich gegliedert und erlaubt eine Erlebbarkeit von den Rändern her.
- Der offene Landschaftsraum mündet in der „Neureuter Terrasse“ als zentralem Platzraum. Dieses städtebauliche Gelenk am neuen Straßenbahnhaltepunkt leitet über in das „Grüne Zimmer“ und die neue „Parkallee“ zum alten Dorfkern.
- Das „Grüne Zimmer“ ist als kleiner Park nutzungs offen mit Wiese und Baumgruppen geprägt.
- Der neue „Nord-Süd-Boulevard“ ist der Lückenschluss der Grünverbindung nach Kirchfeld-Nord mit Aktivitätsfeldern wie Spielplätzen und kleinen Sportflächen.
- An der Gürrichstraße bildet ein kleiner Auftaktplatz vom Ortskern Neureuts kommend den Auftakt in das neue Grünsystem.

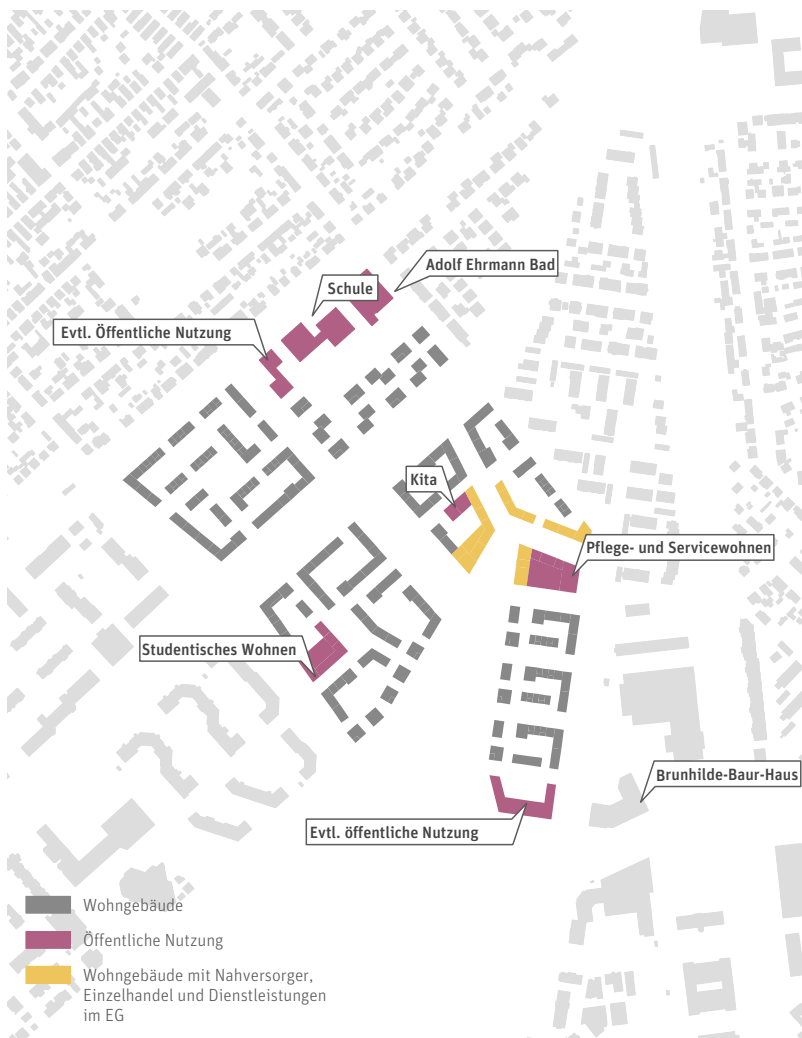


Abb. 22: Nutzungskonzept

Ergänzende Nutzungen als neue Impulse

Ziel des Entwurfs ist eine angemessene Durchmischung der Bewohnerstrukturen in überschaubaren Nachbarschaften. In diesem Sinne werden wichtige soziale Infrastrukturen, wie das Pflege- und Service-wohnen und die Kindertagesstätte im Zentrum des Quartiers angeordnet. Beide Nutzungen werden durch die neue Haltestelle „Neureuter Terrasse“ hervorragend angebunden.

Angrenzend an den Platz „Neureuter Terrasse“ befinden sich in der Erdgeschosszone Dienstleistungen, Nahversorgung und Einzelhandel. Vorstellbar wären an dieser Stelle ebenso ein Biomarkt, ein Café und ein Restaurant.

An der Unterfeldstraße kann das neue Adolf-Ehrmann-Bad auf der Fläche des jetzigen Festplatzes entstehen. Nach dem Neubau können sich auf der Fläche des abgebrochenen Bades eine neue Grundschule und eventuell ergänzende weitere öffentliche Nutzungen ausbilden. Die Anordnung nahe am bestehenden zentralen Bereich Neureuts und der bestehenden Haltestelle „Adolf-Ehrmann-Bad“ sorgt für eine gute Verknüpfung des neuen Gebiets mit dem Bestand.

5.2 Städtebauliche Kennzahlen und Dichte

Die Fläche des Rahmenplans „Karlsruhe Neureut-Zentrum III“ ist hervorragend an den ÖPNV angebunden und liegt im geografischen Mittelpunkt Neureuts. Ortsteilrelevante Infrastrukturen befinden sich lediglich wenige hundert Meter entfernt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bietet es sich daher an, das Gebiet einer zeitgemäßen Ausnutzung mit einer höheren Wohnungsdichte zuzuführen. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden für die Wohnbauflächen aus dem städtebaulichen Entwurf des Rahmenplans wichtige Anhalts- beziehungsweise Orientierungswerte abgeleitet. In Bezug zu den umgebenden Bestandsgebieten wird für die Entwicklung Neureuts III eine Bevölkerungsdichte von circa 150 Einwohner pro Hektar als angemessen erachtet. Aus der Dichte von 150 Einwohner pro Hektar errechnen sich für das Plangebiet circa 2.500 Einwohnern (bereits abzüglich der Grünzüge).

Das Wettbewerbsergebnis zeigte ein deutlich dichteres Konzept mit rund 200 Einwohner pro Hektar (bereits abzüglich der Grünzüge). Mit dem Rahmenplan soll dieser Dichtewert auf Verträglichkeit geprüft werden mit dem Ziel, sich den 150 Einwohnern pro Hektar anzunähern.

In einer 3D-Dichtestudie wurde die Prüfung der Gebäudehöhen bezogen auf die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung vorgenommen und zusätzlich Townhouses ergänzt, um eine größere typologische Mischung für die Teilquartiere zu schaffen. Diese

städtebauliche Struktur ermöglicht auf Folgendes einzugehen: Die heute vorhandenen zahlreichen kleinteiligen Grundstücke können auch nach der Umsetzung des Rahmenplans wieder einer Vielzahl an Eigentümern und Eigentümerinnen zugeteilt werden.

Durch die Prüfung der Anschlusspunkte in der 3D-Dichtestudie wurde deutlich, dass 150 Einwohner pro Hektar nicht ausreichend sind, um stadträumlich eine angemessene Stadtsilhouette zum Offenland und einen starken Rücken zum Gewerbegebiet im Bereich des Galeriequartiers ausbilden zu können. Aus diesen Gründen wurde der städtebauliche Entwurf an ausgewählten Stellen entsprechend angepasst. Im Ergebnis entsteht eine angemessene Dichte von 160 Einwohnern pro Hektar mit circa 2.670 Einwohnern.

Im Rahmen des formellen Bebauungsplan-Verfahrens können dabei einzelne Quartiere oder Teilbereiche in Bezug auf die Gebäudehöhen und -typologien noch einmal überprüft und angepasst/modifiziert werden.

Städtebauliche Kennzahlen

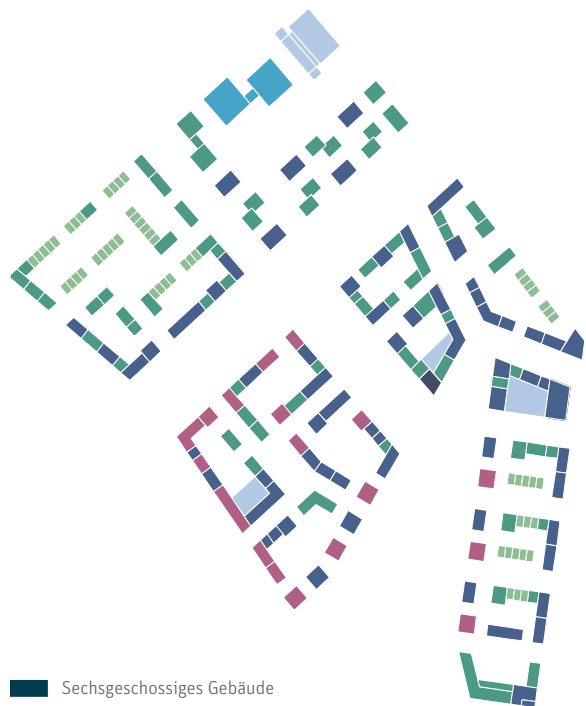
Gesamter Rahmenplan		ca. 24 Hektar
Bruttobauland	100 %	ca. 16,7 Hektar
(Bezugswert ohne Hallenbad)		
Nettobauland	70 %	ca. 11,7 Hektar
öffentliche Erschließungsflächen/Freiflächen	30 %	ca. 5 Hektar

Einwohner pro Hektar	160
Einwohner	ca. 2.670
Wohneinheiten	ca. 1.400
(bei 1,9 Einwohner pro Wohneinheit)	



- Bruttobauland (Bezugswert ohne Hallenbad)
- Nettobauland
- öffentliche Erschließungsfläche/Freiflächen
- private Grünfläche
- Gebäude

Abb. 23: Flächennutzung



- Sechsgeschossiges Gebäude
- Fünfgeschossiges Gebäude
- Viergeschossiges Gebäude
- Dreigeschossiges Gebäude
- Zweieinhalbgeschossiges Gebäude
- Zweigeschossiges Gebäude
- Eingeschossiges Gebäude

Abb. 24: Gebäudehöhen



Abb. 25: 3D-Dichtestudie (Ergebnis 160 Einwohner pro Hektar)

Lebendige Mitte und Neureuter Terrasse

Galeriequartier

Kirchfeld

Gewerbegebiet



5.3 Vertiefung der Teilquartiere und Grünräume



Abb. 26: Auszug Rahmenplan, Teilquartier „Lebendige Mitte“

Lebendige Mitte und Neureuter Terrasse

Lage

Das Teilquartier „Lebendige Mitte“ befindet sich an zentraler Stelle des Rahmenplans „Neureut-Zentrum III“ und ist von den einzelnen Teilquartieren schnell erreichbar. Dort liegt der zentrale Platz „Neureuter Terrasse“ mit einer neuen Haltestelle der Straßenbahnlinie 3.

Der Platz ist baulich klar gefasst. Eine höhere Geschossigkeit der südlichen Baukörper markiert den Übergang zum „Offenland“.

Nutzung

Rund um die „Neureuter Terrasse“ entsteht das urbane Herz des neuen Quartiers. Mit einem Café, Nahversorgung, Dienstleistungen und Einzelhandel in den Erdgeschossen sowie Wohnen in den Obergeschossen entsteht eine lebendige Mischung. Dabei kann ein dem Ort angemessener Besatz beispielsweise mit Biomarkt, Bäckerei oder Café positive Auswirkungen auf das öffentliche Leben haben.

Das Service- und Pflegewohnen sowie die Kita ergänzen die urbane Nutzungsmischung rund um die „Neureuter Terrasse“. Die neue Haltestelle der verlängerten Tramlinie 3 bringt zusätzlich Frequenz in die neue Mitte.



Abb. 27: Auszug aus 3D Modell, Teilquartier „Lebendige Mitte“



Abb. 28: BUGA, Heilbronn



Abb. 29: Hafencity, Hamburg



Abb. 30: Seestadt, Wien



Abb. 31: BUGA, Heilbronn



Abb. 32: BUGA, Heilbronn



Abb. 33: Platzgestaltung, Lyon

Gestaltungsbeispiele

Freiraum und Atmosphäre

Mit dem Teilquartier „Lebendige Mitte“ wird ein urbaner Mittelpunkt und Identifikationsort des neuen Wohnquartiers geschaffen.

Die „Neureuter Terrasse“ als zentraler urbaner Platz verknüpft das Offenland mit dem „Grünen Zimmer“ und leitet in dieses über. Gleichzeitig wird hier das Bild zwischen landschaftlicher Weite und urbaner Dichte geprägt. Die „Neureuter Terrasse“ bildet auch einen wichtigen Auftakt für das „Zentrum III“ und weiter in den alten Ortskern für die aus Kirchfeld-Nord kommenden Fahrradfahrer und Fußgänger.

Wasserspiel, Baumquartiere, Sitzmöglichkeiten für die angrenzenden Nutzungen definieren den urbanen Raum in seiner Gestaltung. Die Terrasse wird südlich durch eine Kante akzentuiert. Leicht abgehoben ergeben sich Blickbeziehungen in die südliche offene Feldflur. Die Parkpromenade und das belebte Zentrum laden zum Flanieren und Verweilen ein.



Abb. 34: Auszug Rahmenplan, Teilquartier „Waldquartier“

Waldquartier und Nord-Süd-Boulevard

Lage

Im „Waldquartier“ werden die wertvollen Bestandsbäume weitestgehend erhalten. Dadurch wird ein Viertel mit einer ganz eigenen Prägung erzeugt. Punktförmige Stadtvillen mit Geschosswohnungsbau in mittlerer Dichte nehmen Wohnraum für Baugruppen und engagierte Gemeinschaftsprojekte auf. Um den Baumbestand zu sichern, wird in Teilbereichen auf Tiefgaragen verzichtet und im nordöstlichen Bereich eine Quartiersgarage mit Doppelparkern für den gesamten Bereich angeboten.

Nutzung

Für dieses Quartier eignen sich alternative Trägerschaften wie Baugruppen besonders gut, um gemeinsam mit der Stadt entsprechende autofreie Konzepte zu entwickeln.

Zusätzlich kann das neue Adolf-Ermann-Bad auf dem jetzigen Festplatz verortet werden. Direkt angrenzend kann eine neue Grundschule entstehen und ergänzend weitere Gebäude für öffentliche

Nutzungen. Die Haltestelle der S-Bahn 1 und 11 „Adolf-Ehrmann-Bad“ bedient beide Nutzungen.



Abb. 35: Auszug aus 3D-Modell, Teilquartier „Waldquartier“



Abb. 36: Baugruppe Killesberg, Stuttgart



Abb. 37: Baugruppe Killesberg, Stuttgart



Abb. 38: IBA Wilhelmsburg, Hamburg



Abb. 39: Spielbereich im Citypark, Karlsruhe



Abb.40: Spielfeld Spoor Noord, Antwerpen



Abb. 41: Volleyballfeld, Günther-Klotz-Anlage, Karlsruhe

Gestaltungsbeispiele

Freiraum und Atmosphäre

Mit dem „Waldquartier“ entsteht ein zukunftsweisendes, ruhiges und autoarmes Wohnquartier im Grünen, das in direkter Nachbarschaft zu den öffentlichen Einrichtungen steht.

Der angrenzende „Nord-Süd-Boulevard“ bietet umfangreiche Angebote für Freizeitaktivitäten. Ausgestaltet als grünes Sport- und Spielband schließt dieser die bestehende Grünverbindung zwischen „Neureut-Zentrum II“ und „Kirchfeld-Nord“ und stärkt diese zugleich. Im „Nord-Süd-Boulevard“ sind Aktionsfelder wie Spielplätze, kleinere Sportfelder aber auch Fitnessgeräte verortet.

Die vorhandenen Feldgehölze werden aufgenommen und thematisch im Parkkonzept weiterentwickelt. So binden unter anderem neue Feldgehölzstrukturen die verschiedenen Nutzungen räumlich ein.

Der grüne Boulevard wird an den Rändern mit angemessen großen Fuß- und Radwegen gerahmt. Diese führen gleichzeitig auch das übergeordnete Radwegenetz fort.



Abb. 42: Auszug Rahmenplan, Teilquartier „Gärtnerquartier“

Gärtnerquartier und Parkallee

Lage

Das „Gärtnerquartier“ liegt auf den Flächen der Gärtnerbetriebe und antwortet in Wohntypologie und Dichte auf die vorhandene nördlich anschließende Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern. Mit dreigeschossigen Townhouses oder gestapelten Maisonnetten wird eine angemessene Dichte erreicht.

Nutzung

Es ist ein reines Wohnquartier vorgesehen. Den Townhouses und Erdgeschosswohnungen sind jeweils kleine Gärten zugeordnet.

Nordwestlich ist ein Auftaktplatz verortet, der zusätzlich als Orientierungspunkt für die ankommenden Besucher der Haltestelle „Adolf-Ehrmann-Bad“ dienen kann. Am Platz sind weitere öffentliche Nutzungen angedacht.



Abb. 43: Auszug aus 3D-Modell, Teilquartier „Gärtnerquartier“



Abb. 44: Townhouses auf Borneo, Amsterdam



Abb. 45: Baumallee, Basel



Abb. 46: Stadthäuser b44 Dragonerkaserne, Karlsruhe



Abb. 47: Gastronomie am Schlosspark, Karlsruhe



Abb. 48: Military Hospital, Antwerpen



Abb. 49: Military Hospital, Antwerpen

Gestaltungsbeispiele

Freiraum und Atmosphäre

Das Teilquartier „Gärtnerei“ ist ein kleinteilig überschaubares Wohnquartier mit Nähe zum Zentrum Neureuts.

Der nordwestlich gestaltete Platz bildet den Auftakt ins neue Grünsystem. Gleichzeitig fungiert dieser als Verknüpfungspunkt der neuen städtebaulichen Struktur des Zentrum III mit der vorhandenen Bebauung Neureuts. In Verbindung mit einer Außengastronomie kann hier eine schöne Eingangsgeste entstehen.

Die in Verlängerung zum Platz verlaufende „Parkallee“ bindet den Bestand an die im Planungsgebiet neu gestalteten Freiräume an. Dabei schließt sie an bestehendes Grün wie den ehemaligen Friedhof an und stärkt die Verbindungsachse bis hin zum alten Neureuter Ortskern mit evangelischer Kirche.



Abb. 50: Auszug Rahmenplan, Teilquartier „Parkquartier“

Parkquartier und Grünes Zimmer

Lage

Das „Parkquartier“ ist ebenfalls zentral gelegen und entwickelt sich von der Neureuter Querallee nach Nordosten.

Vier Wohnhöfe gruppieren sich um einen kleinen Quartiersplatz. Die Wohnhöfe reagieren auf starken Verkehrs- und Freizeitlärm mit einer geschlossenen Bauweise und überwiegend Geschosswohnungsbau. Zum südwestlich gelegenen Landschaftsraum öffnen sich die Höfe mit Punkthäusern.

Nutzung

Neben dem vorgesehenen studentischen Wohnen am Quartiereingang liegt eine zentrale Mobilitätsstation, hier wird, zusätzlich zu Carsharing- und Elektromobilitätsangeboten eine Packstation für Lieferdienste verortet. In der Packstation kann die Umverteilung der Pakete vom Kleintransporter auf Lastenfahräder erfolgen. Die direkte Nähe zum geplanten Fahrradschnellweg entlang der Neureuter Querallee ist hier von großem Vorteil.



Abb. 51: Auszug aus 3D-Modell, Teilquartier „Parkquartier“



Abb. 52: BUGA, Heilbronn



Abb. 53: BUGA, Heilbronn



Abb. 54: IBA Wilhelmsburg, Hamburg



Abb. 55: Schlosspark, Karlsruhe



Abb. 56: Otto-Dullenkopf-Park, Karlsruhe



Abb. 57: IBA Wilhelmsburg, Hamburg

Gestaltungsbeispiele

Freiraum und Atmosphäre

Das „Parkquartier“ ist ein urbanes Quartier zwischen dem Quartier „Lebendige Mitte“ und dem bestehenden Zentrum Neureut II.

Das im Nordosten anschließende „Grüne Zimmer“ stellt eine kleine Parkanlage zwischen den Teilquartieren dar. Grundlage bildet hier eine offene Wiese auf der sich Bäume gruppieren und an heißen Sommertagen für den nötigen Schatten sorgen. Das „Grüne Zimmer“ liegt etwas tiefer als die umlaufenden Wege, sodass sich an den Seiten der Bebauung Sitzkanten entwickeln.

Der nutzungs offene Wiesenpark bietet Platz zum Liegen, Picknicken, Entspannen, Ball und Frisbee spielen und allem, was den Benutzern beliebt.



Abb. 58: Auszug Rahmenplan, Teilquartier „Galeriequartier“

Galeriequartier und Offenland

Lage

Im Westen grenzt das „Galeriequartier“ an das Betriebsgelände der Badischen Neuesten Nachrichten an. Das neue Wohnquartier orientiert so, dass sich die schmalen Innenhöfe zum Landschaftsraum orientieren. Der nach Westen offene Rand wirkt als Membran, der den Bewohnerinnen und Bewohnern im Innern der Baufelder den Blick in die Landschaft freigibt. Eine heterogene Baustruktur mit verschiedenen Gebäudetypen wie Blockrand, Zeilen, Punkt- und Reihenhäusern ermöglicht vielfältige Wohnformen.

Nutzung

Bis auf eine Fläche im Süden überwiegt die Wohnnutzung. Der südliche Abschluss des Quartiers wird für eine mögliche öffentliche Nutzung vorbehalten und bildet ein Gegenüber zum Brunhilde-Baur-Haus. Das Brunhilde-Baur-Haus beherbergt aktuell ein Mehrgenerationenwohnen, betreute Wohnmöglichkeiten und eine Kindertagesstätte.



Abb. 59: Auszug aus 3D-Modell, Teilquartier „Galeriequartier“



Abb. 60: Wohnpark am Ebenberg, Landau



Abb. 61: Wohnpark am Ebenberg, Landau



Abb. 62: BUGA, Heilbronn



Abb. 63: Military Hospital, Antwerpen



Abb. 64: City Park, Karlsruhe



Abb. 65: Allmende-Kontor-Gemeinschaftsgarten, Berlin

Gestaltungsbeispiele

Freiraum und Atmosphäre

Das „Galeriequartier“ ermöglicht durch die im Osten geschlossene Bebauung ein ruhiges Wohnen zum grünen Innenhof.

Den größten Flächenanteil der geplanten Grünräume nimmt das „Offenland“ ein. Die freigehaltene Fläche nimmt Bezug auf den im Süden angrenzenden Freiraum der Neureuter Feldflur, der einen Freiraumverbund bis zum alten Flugplatz bildet. Das „Offenland“ endet an der „Neureuter Terrasse“, wo sich Blickbeziehungen in die Ferne ergeben.

Die Pocket Parks am Rande des Galeriequartiers öffnen sich zum „Offenland“ mit Blick auf die gegenüberliegenden Biotopstrukturen am „Parkquartier“ und unterstützen die Erlebbarkeit der Weite. Durch die zur Spöcker Straße geschlossene Bebauung ergibt sich ein ruhiges Wohnen zum grünen Innenhof.

Ausgerichtet an den vorgefundenen Flurstücksgrenzen eröffnet sich ein großes Feld für urbane Landwirtschaft. Hier können neben kleinbetrieblicher und extensiver Landnutzung auch Bereiche für zu pachtendes Grabeland vorgesehen werden. So findet ein regelmäßiger Umbruch auf den Feldern der Selbstversorgung und Nachbarschaftsgärten statt, womit man auch unerwünschten Dauergehölzen gegensteuert und eine offene Feldflur erhält.

Gefasst wird das „Offenland“ durch baumüberstandene Fuß- und Radwege. Dieser Raum wird von den Rändern her erlebt. Besonders am westlichen Siedlungsrand des Parkquartiers sollen neue Feldgehölze aus Kiefern-Eichen-Gruppen und Obstgehölzen die bestehenden Vegetationsstrukturen ergänzen und Ersatz für entfallende Biotope schaffen. Extensive Wiesen können dort auch etabliert werden.

5.4 Freiraum und Parklandschaft

Die Lebensqualität in den fünf bebauten Teilquartieren wird durch öffentliche Freiräume mit viel Grün und Aufenthaltsqualität gesteigert. Dazu zählen die „Neureuter Terrasse“, das „Offenland“, das „Grüne Zimmer“, der „Nord-Süd Boulevard“ und die „Parkallee“. Der Zuschnitt der Wohnquartiere hält die Frischluftschneisen der Karlsruher Innenstadt in Verlängerung des alten Flugplatzes offen. Die jeweiligen Quartiersplätze sind als begrünte Nachbarschaftsplätze für ein besseres Mikroklima ausformuliert. Sie müssen dabei in gleicher Weise den Aspekten des sozialen Miteinanders wie auch dem Umgang mit zukünftigen Wetterereignissen gerecht werden.

Innerhalb der einzelnen Wohnhöfe fördern große und begrünte Innenhöfe die Verdunstung und dienen, ebenso wie die begrünten Flachdächer, der Regenwasserrückhaltung und der Versickerung. Pocket Parks westlich des Galeriequartiers übernehmen eine Doppelfunktion. Bei schönem Wetter dienen diese kleinen Parks

als Aufenthalts- und Spielorte, in niederschlagsreichen Zeiten wird hier das Wasser zurückgehalten, bevor es weiter in angrenzende Sickerflächen geführt wird.

Biotope

Auf die vorhandenen geschützten Biotope im Planungsgebiet wird weitestgehend Rücksicht genommen. Bleibende Feldgehölzstrukturen werden Teil des Freiraumkonzepts und in die Planung integriert sowie ergänzt. Dabei sollte nach Realisierung der Quartiere und Grünräume ein Pflegemanagement aufgestellt werden, das eine fachgerechte Bewirtschaftung der Grünstrukturen formuliert. Besonders die Feldgehölze im Süden des „Offenlandes“ sowie die im „Nord-Süd-Boulevard“ sind in regelmäßigen Abständen zu verjüngen. Das „Offenland“ bietet durch seine offene Feldflur und aufgrund der vorherrschenden extensiven Landwirtschaft beste Bedingungen für Feldbrüter der Avifauna.



Abb. 66: Grünsystem und Freiräume



Abb. 67: Quartiersplatz, Lyon



Abb. 68: Quartiersplatzgestaltung, Lyon



Abb. 69: Centro Verde, Mannheim



Abb. 70 a,b: Landwirtschaftlich genutzte Feldflur in Neureut als wichtiger Lebensraum für Bodenbrüter wie der Feldlerche. Die vorhandenen Feldgehölze sind geschützte Biotope.



Gestaltungsbeispiele für den Freiraum und Ausschnitte der Bestandssituation



Abb. 71: „Nord-Süd-Boulevard“ mit Blick auf die „Parkallee“

5.5 Stadtverträgliches Mobilitätskonzept

Mehrfach ausgezeichnet als Fahrradhauptstadt, als Hauptstadt des Carsharings und mit einem sehr gut ausgebauten Schienennahverkehr stellt sich Karlsruhe schon seit Jahren auf die Zukunft der Mobilität ein. Das neue Stadtquartier in Neureut verzichtet daher konsequent auf das Neuanlegen von übergeordneten Erschließungsstraßen. Stattdessen wird durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 und deren städtebauliche Einbindung die Erreichbarkeit des neuen Quartiers mit dem ÖPNV gestärkt.

Ein Großteil des Verkehrs in Wohnquartieren wird heutzutage vom Lieferverkehr verursacht. Aus diesem Grund könnten die neuen Teilquartiere für den motorisierten Lieferverkehr gesperrt werden. In einer zentralen Packstation könnte die Umverteilung der Pakete

auf Lastenfahrräder erfolgen, mit denen die quartiersinterne Verteilung der Pakete organisiert wird.

In drei dezentralen Mobilitätsstationen wird das Thema Car- und Bikesharing verortet. Neben E-Bikes können sich die Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner hier auch Anhänger und Lastenräder leihen. Ergänzt werden die Stationen von Reparaturmöglichkeiten und anderen Sharing-Angeboten wie beispielsweise einem Werkzeugverleih.

Die Radwege im neuen Stadtquartier werden durch attraktive Freiräume geführt. Diese ergänzen das städtische Radwegenetz und bieten eine zügige und sichere Verbindung in Ostwestrichtung, vom historischen Ortskern und der Evangelische Kirche Neureut Nord über das „Grüne Zimmer“ im Zentrum III und die Linkenheimer Landstraße bis in den Hardtwald sowie in Nord-Süd-Richtung von der Innenstadt über die neuen Landschaftsräume bis nach Kirchfeld-Nord.

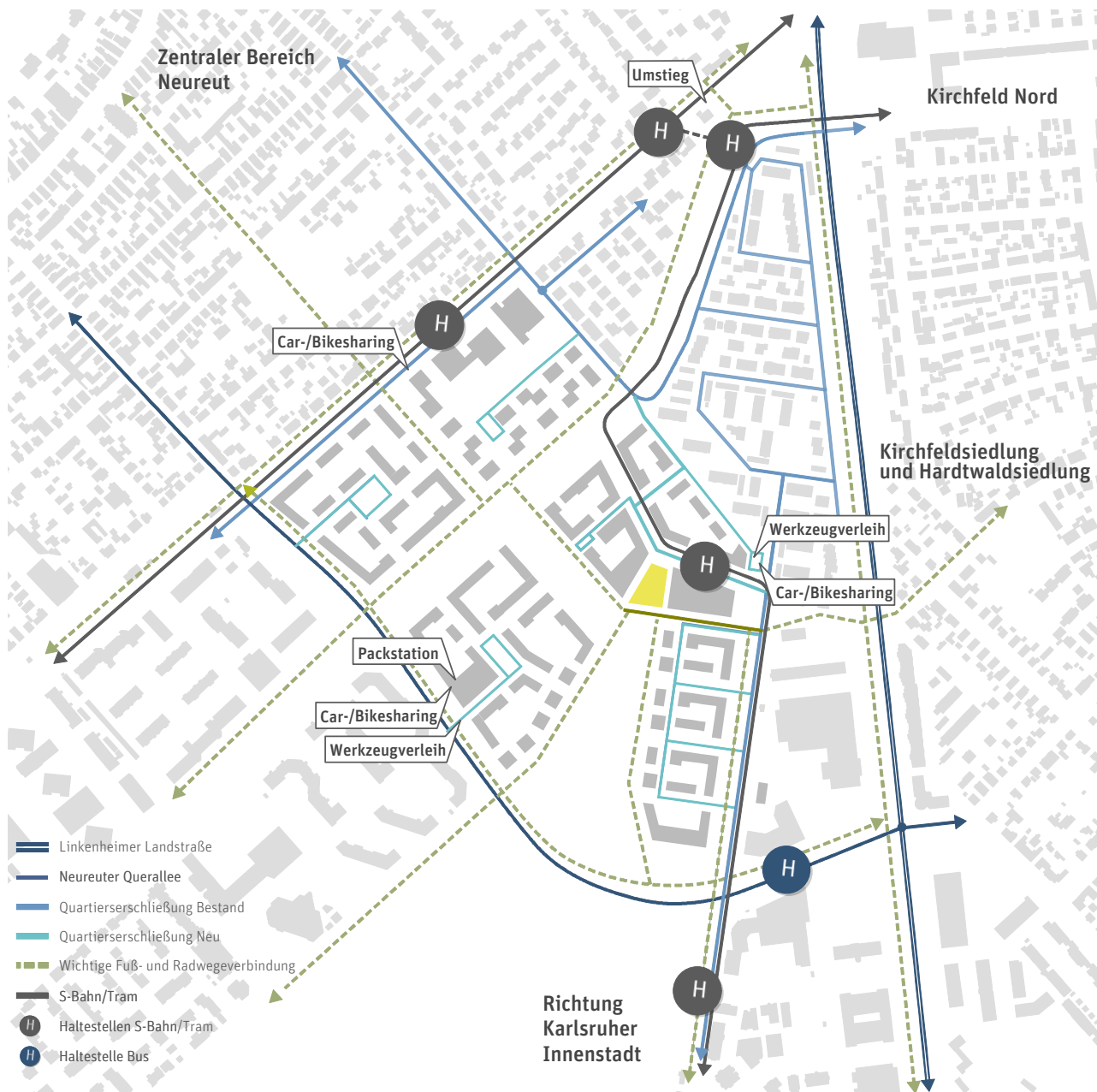


Abb. 72: Mobilitätskonzept

5.6 Quartierserschließung

Die einzelnen Wohnquartiere sind autoarm konzipiert. Das neue Quartier nutzt die umgebenden Straßenzüge wie die Spöcker Straße im Osten, die Unterfeldstraße im Westen, die Teutschneureuter Straße im Norden und die Neureuter Querallee im Süden für die Erschließung der Baufelder sowie für die Anlage von straßenbegleitenden Besucherstellplätzen.

Die Anwohnerstellplätze befinden sich in Sammeltiefgaragen unterhalb der Baufelder. Die Tiefgaragenzufahrten sind so angeordnet, dass der Verkehr entzerrt wird.

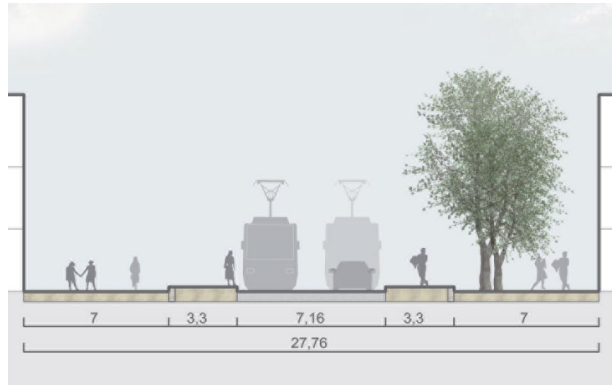
Entlang des Parks befinden sich Fuß- und Radwege, welche im Bedarfsfall von der Feuerwehr (mindestens 3,50 Meter) genutzt werden können und entsprechend befahrbar sind. Müllfahrzeuge haben die Möglichkeit in den einzelnen Quartieren zu wenden und von zentraler Stelle die Entsorgung vorzunehmen.

Die gesamte Ver- und Entsorgung im Quartier könnte über ein SMART-Grid erfasst werden. Zusätzlich könnte für die Bewohnerinnen und Bewohner ein geeignetes Interface über den jeweiligen Ressourcenverbrauch zur Information eingerichtet werden. Im Bereich der Abfallentsorgung könnten Sensoren die bedarfsgerechte Entleerung veranlassen.

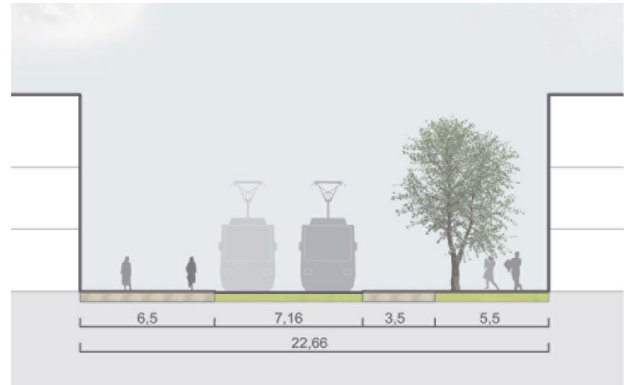


Abb. 73: Quartierserschließung

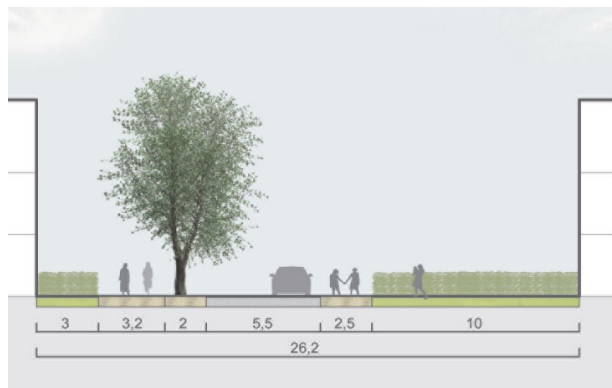
5.7 Straßenraumcharaktere



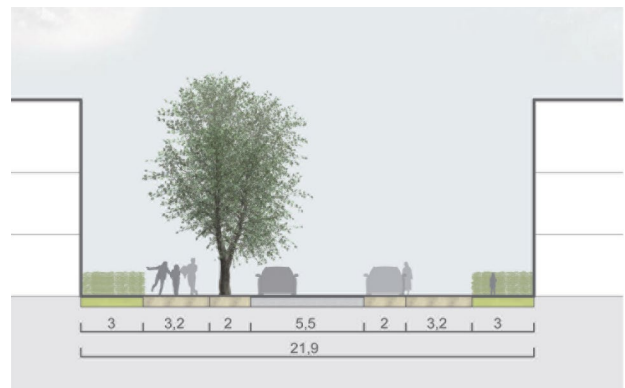
A1 Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahn und Haltestelle



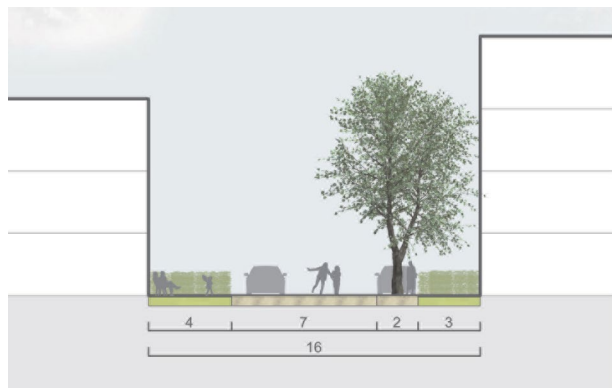
A2 Straßenbahn mit Fußgängerzone



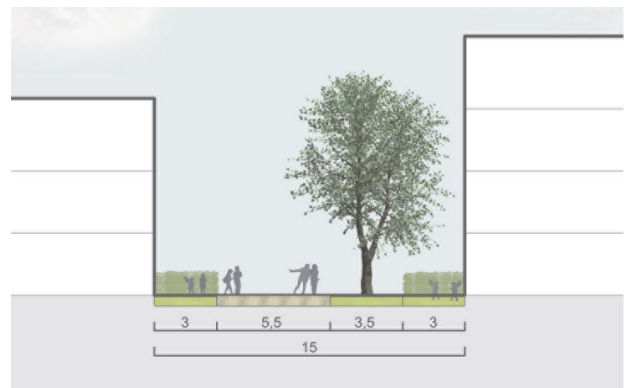
B1 Wohnweg beidseitiges Parken



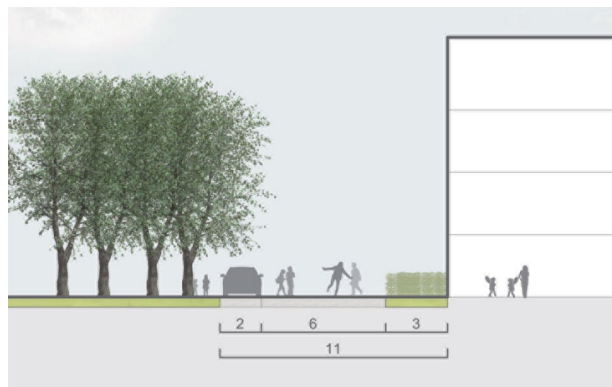
B2 Wohnweg einseitiges Parken



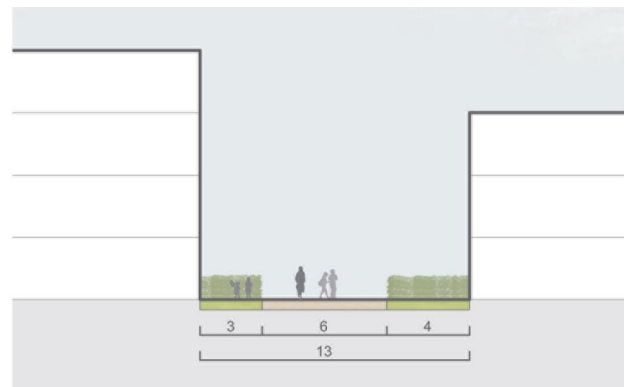
C1 Spielstraße mit Parken



C2 Fußgängerbereich, beschränkte Befahrbarkeit



D1 Spielstraße mit Parken



D2 Spielstraße

Abb. 74: Straßenraumcharaktere

Die Straßenprofile zur Erschließung der einzelnen Teilquartiere sind auf das jeweils erforderliche Minimum reduziert und unterschiedlich ausgebildet.

Die Straßenprofile A1 und A2 befinden sich im Teilquartier „Lebendige Mitte“. Im Straßenprofil A1 teilen sich die Tram 3 und der Individualverkehr eine gemeinsame Fahrbahn, um den Querschnitt zu minimieren. Der Bereich A2 wird nur von der Tram 3 genutzt, das Gleis geht an dieser Stelle bereits in ein Grünbett über.

Die Straßenprofile B1 und B2 werden verkehrlich ebenfalls intensiver genutzt. Hier sind Parkstände für Besucher jeweils mit begleitenden Bäumen angeordnet.

Die Straßenprofile für die Spielstraße C1 befinden sich im „Parkquartier“ und „Gärtnerquartier“. Die Straßenprofile sind zugunsten des erhöhten Grünanteiles reduziert. Das gleiche gilt für die Straßenprofile der Spielstraßen D1 und D2, die sich in den Teilquartieren „Gärtnerquartier“, „Lebendige Mitte“ und „Galeriequartier“ befinden.

Das Straßenprofil C2 ist nur im Bedarfsfall von Notdiensten oder Feuerwehr befahrbar und von den Anwohnern nur eingeschränkt zu nutzen (zum Beispiel Umzüge). Übergeordnet dienen diese Bereiche als Fußwege zu den Grünräumen.

Entlang der Grünräume sind die Fußwege mit mindestens 3,5 Meter ausgebaut, damit sie ebenfalls im Bedarfsfall genutzt werden können.

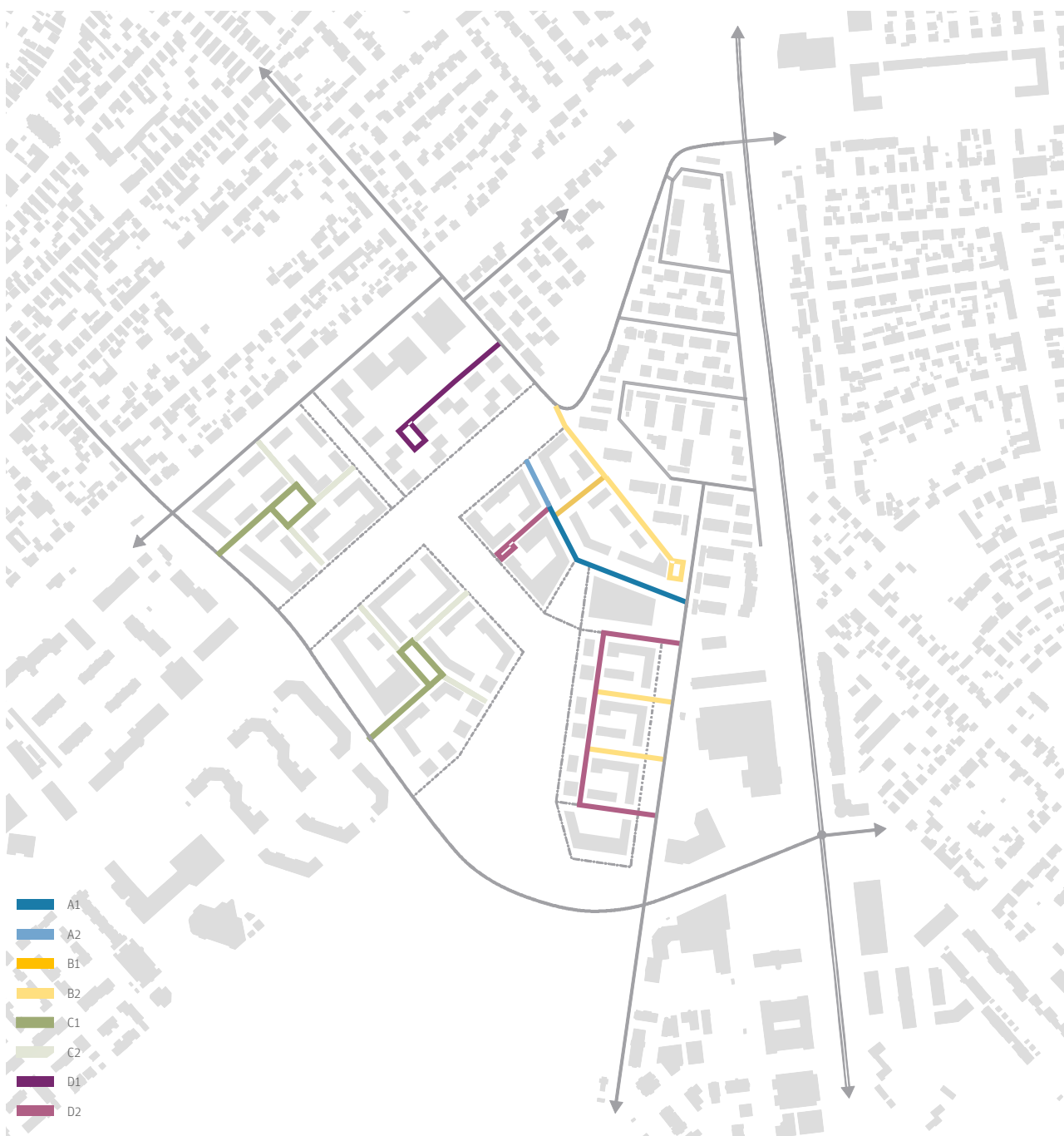


Abb. 75: Zuordnung Straßenraumcharaktere

5.8 Energie- und Wassermanagement

Die Energieversorgung im Quartier wird im Rahmen der weiteren Planung noch genauer zu untersuchen sein (Gesamt-Energiekonzept). Die Energieversorgung könnte über einen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Karlsruhe erfolgen. Über die Nutzung der Prozesswärme der MiRO reduziert das Karlsruher Fernwärmenetz die Nutzung von Primärenergie signifikant und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz. Die Dachflächen können zusätzlich mit Fotovoltaikanlagen belegt werden mit dem Ziel, den erzeugten Strom direkt im Quartier zu verbrauchen beziehungsweise in den Mobilitätsstationen zu speichern.

Für das neue Planungsgebiet ist es Ziel, das anfallende Regenwasser im Gebiet zu halten und es dort versickern zu lassen. Das dazu erarbeitete Entwässerungskonzept zeigt erste Überlegungen und Schritte auf, um der Zielstellung gerecht zu werden.

Folgende Grundgedanken liegen dem Konzept zugrunde:

- Die Fuß- und Radwege im Grünraum werden seitlich in die anschließenden Grünflächen entwässert.
- Sofern Grünstreifen vorhanden sind, können hier Mulden ausgebildet werden. Alle weiteren Wegeverbindungen weisen offene Rinnen auf, die zu Versickerungsbereichen geführt werden.
- Über die generell vorgesehenen Gründächer kann das Regenwasser zurückgehalten werden und zu Teilen verdunsten, bevor es zu den versickerungsfähigen Bereichen in den gestalteten Innenhöfen weitergeleitet wird. Eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück wird vorgegeben.
- Quartiersplätze und Pocket Parks sind gestaltet und dienen neben dem Aufenthalt auch der Funktion der Versickerung und des Wasserrückhalts.
- Eine größere Retentionsfläche ist im Süden der „Neureuter Terrasse“ angedacht.
- Die Straßenräume der Spöcker Straße, sowie die Baufelder im Nordosten müssen an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen werden. Ebenso wird mit einem kleinen Teil des „Waldquartiers“ verfahren, dort wo eine Versickerung durch den Bau von Tiefgaragen nicht mehr möglich ist.



Abb. 76: Entwässerungskonzept Systemskizze



Abb. 77: Entwässerungskonzept

6. Ausblick

Der vorliegende, im Juni 2020 durch den Karlsruher Gemeinderat beschlossene Rahmenplan Zentrum III ist Grundlage für die anschließend beginnenden weiteren Planungsphasen. Er bindet die Verwaltung, die hierauf aufbauend nun für das Gesamtgebiet einen Bebauungsplan aufstellen wird. Erst dadurch wird die rechtliche Grundlage geschaffen, die derzeit noch vor allem landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln und aus diesen dann auch baureife Grundstücke zu bilden. Ausgehend von diesem Rahmenplan wird der für die späteren Bauherren verbindliche Bebauungsplan als Rechtsplan erarbeitet, der unter anderem Vorgaben zur Gebäudegröße und deren Nutzung, aber auch zur Gestaltung des Quartiers, zu öffentlichen Straßen und Plätzen und zu den Grünflächen beinhalten wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird den Bürgerinnen und Bürgern erneut Gelegenheit zur Beteiligung am Planungsprozess gegeben werden. Außerdem werden viele Themenbereiche wie Klimaanpassung, Energieversorgung, Entwässerung, Freiraumgestaltung und mehr im Rahmen des Bebauungsplan-Prozesses genauer untersucht und diskutiert werden.

Im Rahmen des formellen Bebauungsplan-Verfahrens können einzelne Quartiere oder Teilbereiche in Bezug auf Gebäudehöhen und -typologien noch einmal überprüft und angepasst/modifiziert werden. Außerdem ist es denkbar, das „Waldquartier“ als einen ersten Teilbereich zwischen Unterfeld- und Teutschneureuter Straße (Hallenbad und Festplatz) vorrangig zu entwickeln und Teilbereiche davon gegebenenfalls für besondere Bauformen/Baugruppen zur Verfügung zu stellen, da sich diese Flächen in städtischem Eigentum befinden.

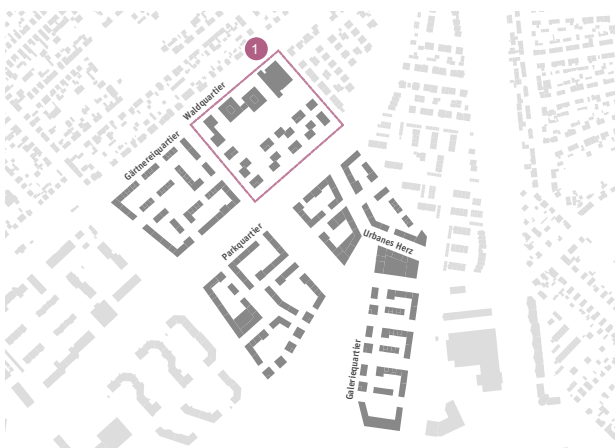


Abb. 78: Darstellung denkbarer erster Bauabschnitt

Um aus den derzeitigen zahlreichen, zumeist privaten und kleinteiligen Landwirtschaftsgrundstücken auch bebaubare Wohngrundstücke zu bilden und hierfür auch die notwendigen Erschließungs- und Grünflächen zu schaffen, ist außerdem zusätzlich die Durchführung eines Bodenordnungs-/Umlegungsverfahrens notwendig.

Das übergeordnete Ziel dieser verschiedenen, mit dem Rahmenplan erst begonnenen Planungsprozesse ist es, ein in sich stimmiges, zusammenhängendes, lebendiges und gemischtes Stadtquartier zu schaffen, das den gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt und dafür ein vielfältiges und qualitatives Angebot an Wohnbauflächen entwickelt, das unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen anspricht.

Bildnachweis

Seite 4

Abb. 1: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 6

Abb. 2: Kartengrundlage: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt; Plangebiet: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 7

Abb. 3: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt - Fränkle 2015
Abb. 4-9: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 9

Abb. 10: Luftbild: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt

Seite 10

Abb. 11: Kartengrundlage: Stadt Karlsruhe, Liegenschaftsamt; Grünzug: Stadtplanungsamt

Seite 11

Abb. 12: Machleidt GmbH, sinai mbH, SHP Ingenieure, 2016
Abb. 13: Beschluss in Verbandsversammlung am 22. Mai 2017

Seite 12

Abb. 14: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt

Seite 13

Abb. 15: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt 2020

Seite 14

Abb. 16: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 15

Abb. 17: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 16

Abb. 18: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 17

Abb. 19: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 18

Abb. 20: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 19

Abb. 21: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 20

Abb. 22: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 21

Abb. 23-24: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 22-23

Abb. 25: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 24

Abb. 26-27: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 25

Abb. 28-32: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Abb. 33: helleckes landschaftsarchitektur

Seite 26

Abb. 34-35: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 27

Abb. 36-38: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Abb. 39: Müller-Gmelin, Stadt Karlsruhe
Abb. 40: Müller-Gmelin, Stadt Karlsruhe
Abb. 41: helleckes landschaftsarchitektur

Seite 28

Abb. 42-43: pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, helleckes landschaftsarchitektur

Seite 29

Abb. 44: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Abb. 45: helleckes landschaftsarchitektur
Abb. 46-47: Müller-Gmelin, Stadt Karlsruhe
Abb. 48-49: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 30

Abb. 50-51: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 31

Abb. 52-53: Hueger, Stadtplanungsamt Karlsruhe
Abb. 54: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Abb. 55-56: Müller-Gmelin, Stadt Karlsruhe
Abb. 57: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 32

Abb. 58-59: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 33

Abb. 60-63: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Abb. 64: Müller-Gmelin, Stadt Karlsruhe
Abb. 65: helleckes landschaftsarchitektur

Seite 34

Abb. 66: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 35

Abb. 67-70: helleckes landschaftsarchitektur
Abb. 71: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH

Seite 36

Abb. 72: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 37

Abb. 73: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 38

Abb. 74: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 39

Abb. 75: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 40

Abb. 76: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 41

Abb. 77: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur

Seite 42

Abb. 78: pp a|s pesch partner architekten stadtplaner GmbH,
helleckes landschaftsarchitektur