

Vorlage Nr.: **2022/0452**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Sachstand: Festplatz/ Rüppurr sowie Neubebauung der Grundstücke Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	07.07.2022	11		x	

Information (Kurzfassung)

Der Planungsausschuss wird über den Sachstand zur Planung im Bereich des Festplatzes Rüppurr sowie der Neubebauung an der Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a informiert und nimmt diesen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	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:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridortheema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Ergänzende Erläuterungen

1. Anlass

Über die Planungsabsichten im Bereich des Festplatzes Rüppurr und der weiteren Umgebung im Süden wurde bereits in vergangenen Sitzungen des Planungsausschusses berichtet (Sachstandsbericht Festplatz am 16.09.2021 und mündlicher Bericht zum Sachstand der Grundstücke an der Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a am 26.11.2021 und Tischvorlage am 03.02.2022). Dem Planungsausschuss wurde zugesagt, zu gegebener Zeit wieder über den Sachstand zu berichten. Mit dieser Vorlage wird über den aktuellen Sachstand und die weitere Vorgehensweise informiert.

Hintergrund

Festplatz Rüppurr

Das rund 6.800 qm große Grundstück des Festplatzes (Flurstück Nr. 10019) befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Aufgrund der Lage- und Verkehrsgunst stellt die Fläche ein großes Potenzial für die Innenentwicklung dar und soll statt als Parkplatz dafür genutzt werden, verschiedene Nutzungsbedarfe zu decken. Im Bereich Rüppurr/ Weiherfeld-Dammerstock gibt es aus der Bevölkerung seit vielen Jahren den Wunsch, die Nahversorgung mit Lebensmitteln zu verbessern. Ebenso besteht in dem Bereich ein Bedarf an Plätzen für Kinderbetreuung und Altenpflege. Um zu prüfen, wo und wie diese Nutzungen – entweder auf dem Festplatz oder auf den Sportplätzen nördlich der Straße Am Rüppurrer Schloss (ehemals Alemannia) – untergebracht werden können, beauftragte die Stadt im Jahr 2019 das Büro MESS mit der Erarbeitung von städtebaulichen Studien. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden dem Planungsausschuss am 16.09.2021 (Vorlage Nr. 2021/0932) nicht-öffentlich vorgestellt.

Herrenalber Straße 22/Rastatter Straße 19 a

Die privaten Grundstücke Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a im Süden des Roten Hauses wurden in der Studie ebenfalls betrachtet. Zeitgleich entschied sich der damalige Eigentümer, auf diesen Flächen einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln, sodass diese Nutzung nicht mehr auf dem Festplatz vorzusehen war. Allerdings gab er nach Erteilung der Baugenehmigung im November 2021 dieses Vorhaben auf und veräußerte die Flächen an eine Grundstücksentwicklungsgesellschaft, die kurz darauf ihre Planungsüberlegungen der Stadtverwaltung vorstellte. Beabsichtigt ist, auf den Grundstücken nicht mehr einen Nahversorger, sondern v.a. Wohnungen sowie eine Kita zu errichten.

2. Ergebnis/ Zusammenfassung

2.1 Festplatz/ Rüppurr

Um dem dringenden Wunsch nach einer verbesserten Nahversorgung nachzukommen, wird nun auf dem Festplatz die Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarkts untersucht. Die Ansiedlung eines Nahversorger erfordert umfangreiche Überarbeitungen der städtebaulichen Studie sowie die Klärung weiterer Fragen.

Städtebaulicher Entwurf

Derzeit wird geprüft, wie die im Rahmenplan vorgeschlagene favorisierte Grundstruktur des „Angers“ mit dem platzartigen Freiraum zur Freistellung des Roten Hauses auch bei der Unterbringung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarkts beibehalten werden kann. Um die Innenentwicklungsfläche optimal zu nutzen und möglichst viele Bedarfe zu decken, sollen auf dem Festplatz neben einem Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche in darüberliegenden Geschossen weitere (Wohn-)Nutzungen entstehen.

Prüfung und Veränderungen der Rahmenbedingungen

Da ein Nahversorger hohe Anforderungen beispielsweise an die Anlieferung, innere Organisation oder Parkierung stellt, beschäftigt sich derzeit die Stadtverwaltung vertieft mit den Gegebenheiten des Festplatz Areal. Aufgrund der hohen Komplexität der Fläche sollen vor der Vermarktung sämtliche

Rahmenbedingungen genau geklärt sein und bestimmte Vorgaben zur Bebauung gemacht werden. Damit können Risiken bei der späteren Projektentwicklung reduziert und eine hohe Qualität der entstehenden Bebauung gesichert werden.

Bei den vertiefenden Betrachtungen traten einige neue Belange zutage. Ebenso haben sich zwischenzeitlich einige Änderungen ergeben. U.a.

- haben die Stadtwerke Karlsruhe angeboten, das direkt im Westen angrenzende Grundstück mit der Trafostation an der Rastatter Straße (nördliches Gebäude) an die Stadt zu verkaufen. Das dortige zweigeschossige Trafogebäude kann durch eine deutlich kleinere Station in dem Bereich ersetzt werden.
- wurde ein genaues Aufmaß der Bestandsbäume erstellt. Dabei zeigte sich, dass die Baumkronen deutlich größer sind als bislang angenommen und sich dadurch die bebaubaren Flächen reduzieren.
- traten im Zuge der weiteren Beschäftigung mit der Fläche Unsicherheiten auf, ob es sich bei dem Parkplatz um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche oder entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 614 aus dem Jahr 1985 um eine Mischgebietsfläche handelt. Diese komplexe rechtliche Fragestellung befindet sich derzeit in Klärung. Im Falle einer Widmung wäre ein Entwidmungsverfahren erforderlich oder eine entsprechende Flächenausweisung, sofern ein Bebauungsplan erlassen wird.
- ergab eine detaillierte Prüfung der örtlichen Leitungsmedien, dass von der Gleichrichterstation, die die AVG in den 1950er Jahren an der Rastatter Straße auf einem städtischen Grundstück errichtet hat (südliches Trafogebäude), Strom- und Glasfaserkabel quer über das städtische Festplatz-Grundstück zur Bahnlinie in der Herrenalber Straße führen. Eine Verlagerung der Gleichrichterstation an einen Standort näher bei der Straßenbahn wäre grundsätzlich möglich, aber mit hohen Kosten verbunden (ca. 1,1 Mio. Euro laut erster Schätzung der AVG). Aktuell befindet sich in Prüfung, wer im vorliegenden Fall die Kosten übernehmen müsste und welche Möglichkeiten es gibt, die Leitungen durch die geplante Bebauung zu führen sowie die erforderliche Erreichbarkeit der Station zu gewährleisten.

Insgesamt zeigt die detaillierte Auseinandersetzung mit der Fläche, dass zahlreiche vorhandene Restriktionen und Vorgaben die Nutzung des städtischen Grundstücks erheblich einschränken und die Errichtung eines Nahversorgers erschweren. Eine künftige Bebauung des Festplatzgeländes ergibt sich vorrangig aus den vorliegenden schwierigen Rahmenbedingungen. Der spätere Vorhabenträger muss daher bereit sein, in einigen Belangen auf den Standort angepasste Lösungen zu finden.

Derzeit wird die Fläche des Festplatzes als öffentlich zugänglicher Parkplatz genutzt und dient unter anderem auch als Überlauf für das Freibad Rüppurr. Aufgrund der Einschränkungen durch die Coronapandemie war es seit 2020 nicht möglich, belastbare Zählungen zur Parkplatzsituation am Rüppurrer Freibad durchzuführen. Angesichts der sich derzeit entspannenden Pandemie sollen die Zählungen nun stattfinden, um ggf. erforderliche Bedarfe zu erkennen und bei den Planungen auf dem Festplatz zu berücksichtigen. Ebenso sind Lösungen zu erarbeiten und mit den Betroffenen abzustimmen, wie die umliegenden Nutzungen, die zum Teil bislang nur über den Festplatz zu erreichen waren, in das städtebauliche Konzept integriert werden können.

Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich wird derzeit geprüft, ob es ggf. möglich wäre, den Festplatz auch ohne Aufstellung eines neuen Bebauungsplans auf Grundlage der bestehenden Bebauungspläne (Baufluchtenplan Nr. 186 aus dem Jahr 1929 und Bebauungsplan Nr. 614 mit den Nutzungsarten aus dem Jahr 1985) zu entwickeln. Dadurch könnte die Fläche deutlich schneller und mit weniger Aufwand für die Verwaltung einer Bebauung zugeführt werden. Um die gewünschte Planungssicherheit vor der Grundstücksvermarktung zu schaffen, wird die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung bei Bedarf mit Hilfe einer Bauvoranfrage im Vorfeld geklärt. Falls für die geplante Bebauung neues Planungsrecht erforderlich ist, wird entweder ein Angebotsbebauungsplan oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erlassen. In beiden Fällen ist durch das Bebauungsplanverfahren mit erheblichen Zeitverzögerungen bei der Entwicklung der Fläche zu rechnen. Mit oder ohne Bebauungsplan wird eine umfangreiche Beteiligung an den Planungen stattfinden, um die öffentlichen und privaten Belange in einen Ausgleich bringen.

Weitere Vorgehensweise bei der Entwicklung der Fläche

Sofern für das Grundstück mit dem Nahversorger nicht auch das beschlossene Grundstücksvergabekonzept Wohnen (Vorlage 2021/0496) angewendet werden muss, wird die Stadtverwaltung für die Vermarktung und Entwicklung der Fläche eine Strategie erarbeiten, die es ermöglicht, für das Gebäude mit dem Nahversorger und den umgebenden Freiraum bestmögliche planerische Lösungen zu finden. Der Gestaltungsbeirat hat in seiner Sitzung vom 29.04.2022 noch Hinweise zur möglichen Entwicklung gegeben. Dem PlanA wird nach Abschluss der Prüfung Vorschläge zur möglichen Entwicklung der Fläche vorgelegt.

2.2. Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a

Für die privaten Grundstücke im Süden hat das Büro MESS in einem Planungsszenario auch Wohnnutzungen überprüft. Diese sollten in einer u-förmigen Bebauung mit einem innenliegenden Freiraum entstehen, der sich zum „Roten Haus“ hin öffnet und so eine großzügige Freistellung des Denkmals nach Süden ermöglicht. Nach der Aufgabe des Einzelhandelsprojekts nimmt der neue Grundstückseigentümer diese Baustruktur auf. Das derzeitige Planungskonzept sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Kindertagesstätte und Arztpraxis vor. Über die Entwicklungen auf den betreffenden Grundstücken wurde der Planungsausschuss in der Sitzung vom 26.11.2021 in einer mündlichen Mitteilung sowie in der Sitzung vom 03.02.2022 mit einer Tischvorlage informiert.

Es ist nicht beabsichtigt, für diesen Bereich einen Bebauungsplan zu erlassen. Ziel ist es, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Zur Klärung der planungsrechtlichen Grundlagen reichte der Vorhabenträger Anfang März 2022 eine Bauvoranfrage ein. Um Empfehlungen für die weiteren Planungen einzuholen, hat er am 29.04.2022 seine Planungen in vier Varianten dem Gestaltungsbeirat vorgestellt. Diskutiert wurden dabei insbesondere die Stellung und die Höhe der Baukörper sowie die Dachform. Der Bauherr wird diese Empfehlungen – auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bauvoranfrage – prüfen. Die Entwurfsüberarbeitungen werden weiter mit der Stadt und ggf. dem Gestaltungsbeirat abgestimmt. Der Planungsausschuss wird über die Weiterentwicklung der Planung informiert.

Finanzielle Auswirkungen

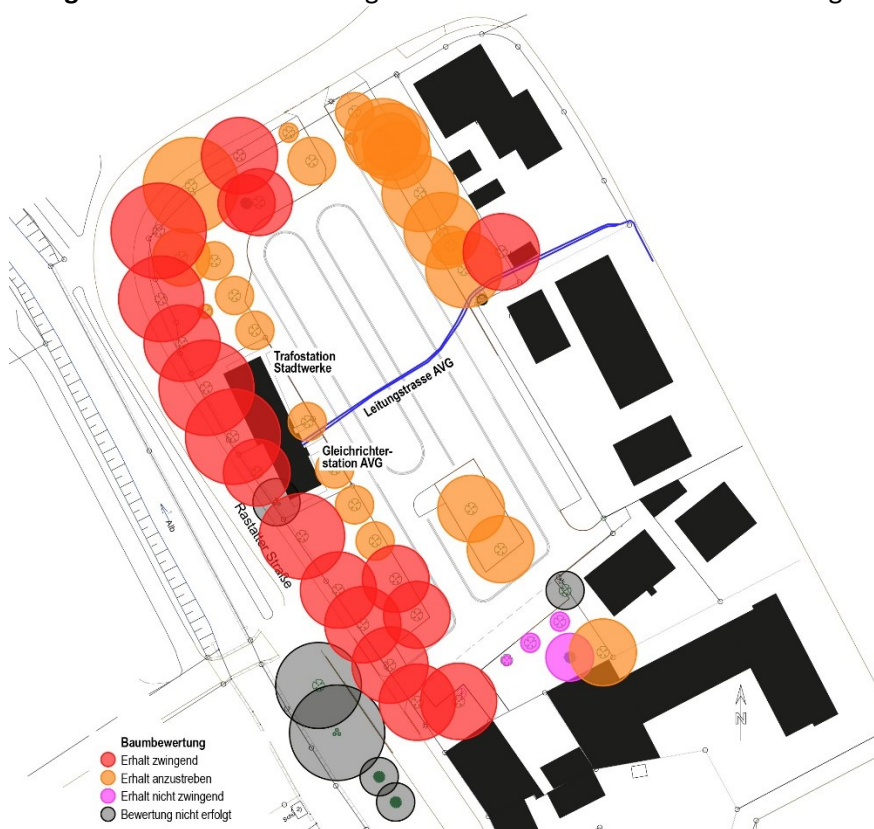
Aus der Informationsvorlage direkt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

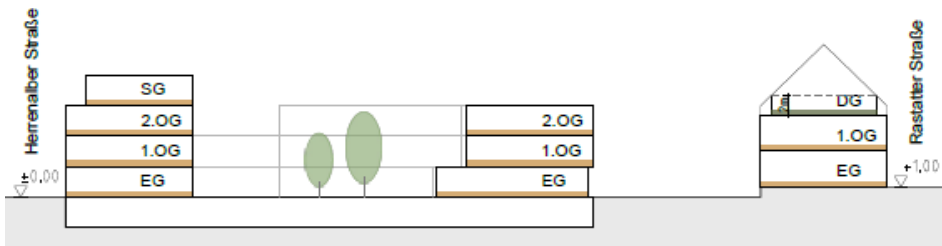
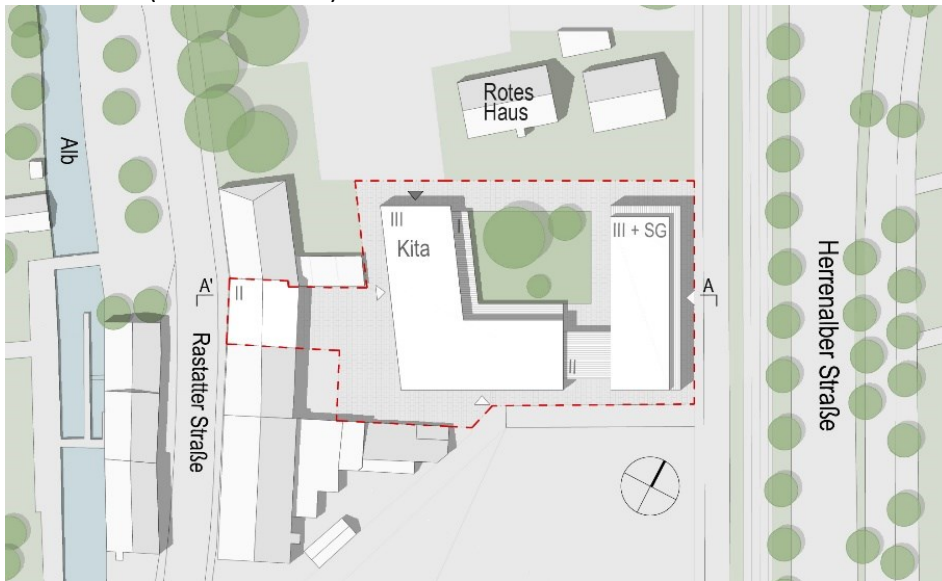
Anlage 1: Luftbild (März 2020) mit den betreffenden Grundstücken



Anlage 2: Überblick über maßgebliche Restriktionen für die Bebauung des Festplatzes (ohne Maßstab)



Anlage 3: Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a: Neuplanung mit überwiegend Wohnen: Lageplan und Schnitt (ohne Maßstab)



Beschluss:

- I. Antrag an den Planungsausschuss
Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.