

Vorlage Nr.: **2023/0483**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Festplatz/ Rüppurr: weitere Vorgehensweise bei der Entwicklung der städtischen Fläche

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	14.09.2023	4	X		

Information (Kurzfassung)

Mit einer künftigen Bebauung des Festplatzes in Rüppurr könnten Versorgungsdefizite im Bereich der Nahversorgung behoben und ergänzend Wohnraum geschaffen werden. Die Verwaltung hat dafür die Rahmenbedingungen geprüft. Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und befürwortet die vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung.

Weiteres Vorgehen: Für den Festplatz soll ein Angebotsbebauungsplan mit viel Spielraum erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren startet erst, wenn dafür die personellen Kapazitäten in der Verwaltung vorhanden sind oder politisch eine andere Priorisierung beschlossen wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die bislang öffentlich gewidmete Verkehrsfläche auf dem Festplatz im Gesamten oder in großen Teilen entwidmet werden. Zugunsten einer Bebauung des gesamten Festplatzes soll die Errichtung von Wohnmobil-Stellplätzen aufgegeben werden. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, soll die gesamte städtische Fläche an einen oder mehrere Vorhabenträger in einem noch festzulegenden Verfahren vermarktet werden, der/die dort einen Lebensmittelnahversorger sowie weitere Nutzungen (u.a. Wohnen) realisiert/en.

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 checked="" type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema: durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit AVG, Bäderbetrieben, Stadtwerken

Ergänzende Erläuterungen

1. Zusammenfassung

Das rund 6.800 qm große Grundstück des Festplatzes in Rüppurr befindet sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Statt als Parkplatz könnte die Fläche dafür genutzt werden, um vor Ort dringend benötigte Nutzungen zu schaffen. Nachdem Ende 2021 die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers südlich des Festplatzes gescheitert ist, ist diese Nutzung erneut auf dem Festplatz in den Fokus gerückt. Wie bereits frühere Umfragen ergab auch die aktuelle Auswertung „Einkaufen und Nahversorgung 2022“ (siehe Vorlage 2023/0347), dass der Wunsch in diesem Teil der Stadt nach einer besseren Nahversorgung groß ist. Die Stadtverwaltung hat die Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Lebensmittelnahversorgers einschließlich weiterer Nutzungen auf dem Festplatz untersucht und geprüft, wie die städtische Fläche entwickelt und vermarktet werden könnte.

Der Planungsausschuss wurde bereits mehrfach über die Entwicklungen im Bereich des Festplatzes informiert. Die Bürgervereine sowohl von Rüppurr als auch von Weiherfeld-Dammerstock haben sich wiederholt bei der Verwaltung nach dem aktuellen Stand erkundigt und auf die Wichtigkeit einer zügigen Ansiedlung eines Nahversorgers hingewiesen. Wie in der letzten Vorlage (2022/0452; PlanA-Sitzung vom 07.07.2022) zugesagt, wird mit dieser Vorlage über die Ergebnisse der verschiedenen Prüfungen und das weitere Vorgehen der Verwaltung informiert.

2. Herleitung

Hintergrund

Aufgrund seiner hohen Lage- und Verkehrsgunst hat der Festplatz ein großes Potenzial für die Innenentwicklung. In diesem Bereich von Rüppurr und Weiherfeld-Dammerstock fehlen derzeit eine wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln¹ sowie Plätze für die Kinder- und Seniorenbetreuung. Um zu prüfen, wo und wie diese Nutzungen – entweder auf dem Festplatz oder auf den Sportplätzen nördlich der Straße „Am Rüppurrer Schloss“ (ehemals Alemannia) – am besten untergebracht werden, beauftragte die Stadt (2019-2021) das Büro MESS mit Standortuntersuchungen in Form von städtebaulichen Studien. Diese kamen zum Ergebnis, dass der gewünschte Lebensmittelnahversorger wegen der besseren fußläufigen Erreichbarkeit im Bereich des Festplatzes untergebracht werden sollte. Eine solche Nutzung auf den Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ würde vor allem Pkw-Kunden anziehen und damit sowohl die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur schwächen als auch dem Ziel widersprechen, den Autoverkehr zu reduzieren. Aufgrund der Nähe zum Wohnstift am Erlenweg und der großen verfügbaren Flächen erwies sich das Sportareal als idealer Standort für die Errichtung eines Altenpflegeheims. Die Ergebnisse der Standortuntersuchungen wurden dem Planungsausschuss am 16.09.2021 (Vorlage Nr. 2021/0932, nicht-öffentlich) vorgestellt. Da pandemiebedingt eine Abschlussveranstaltung nicht möglich war, wurde für die Öffentlichkeit eine Broschüre erstellt, die auf der städtischen Website abrufbar ist (<https://www.karlsruhe.de/mobilitaet-stadtbild/stadtplanung/staedtebauliche-projekte/staedtebauliche-entwicklungskonzepte>).

Zum Zeitpunkt der Standortuntersuchungen wurden durch einen privaten Investor Planungen für einen Discounter südlich des Roten Hauses vorangetrieben. Da dieses Vorhaben kurz darauf aufgegeben wurde und dort nun stattdessen eine Wohnbebauung mit Kita entsteht, stellte sich die Frage, inwieweit sich die städtebauliche Studie für den Festplatz mit den geänderten Anforderungen

¹ Insgesamt ist die Versorgungslage mit Lebensmitteln in Rüppurr als verbesserungswürdig einzustufen (siehe Bericht „Einkaufen und Nahversorgung in den Stadtteilen – 2016 bis 2022“). So liegt der Versorgungsgrad mit Lebensmitteln bei 59,1 % des gesamtstädtischen Durchschnittsniveaus. Entsprechend sehen 43,6 % der Rüppurrer Bevölkerung Versorgungsdefizite im Bereich der Lebensmittelnaheversorgung. Auch der bis dato mit Lebensmittelangeboten deutlich unterversorgte Stadtteil Weiherfeld-Dammerstock würde von der Ansiedlung eines Nahversorgers im Norden Rüppurrs profitieren. Der dortige Versorgungsgrad mit Lebensmitteln zählt mit 7,9 % zu den niedrigsten im Stadtgebiet. Mehr als zwei Drittel der Stadtteilbevölkerung (68 %) nimmt Versorgungsdefizite in Weiherfeld-Dammerstock wahr.

(Nahversorger) vereinbaren lässt. Je nach Konzept könnten umfangreiche Überarbeitungen erforderlich werden.

Da ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt viel Fläche benötigt und hohe Anforderungen beispielsweise an die Anlieferung stellt, wurden die Gegebenheiten des Festplatz-Areals durch die Verwaltung vertieft untersucht. Dabei wurde deutlich, dass die zahlreich vorhandenen Restriktionen die Fläche, die tatsächlich bebaut werden kann, stark einschränken und die Errichtung selbst eines kleinflächigen Lebensmittelmarkts schwierig machen. Wie in Vorlage 2022/0452 berichtet, ergaben sich zudem neue Belange und Fragen, die vor einer Bebauung des Festplatzes geklärt sein müssen. Vor allem die rechtliche Prüfung, ob es sich bei dem Parkplatz möglicherweise um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handeln könnte und nicht – wie bisher angenommen – um ein privates städtisches Grundstück, nahm aufgrund der Komplexität einige Zeit in Anspruch.

Da der Parkplatz bei Inkrafttreten des Straßengesetzes Baden-Württemberg am 01.07.1964 bereits vorhanden war und der Öffentlichkeit zur Verfügung stand, handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche – auch, wenn der Nutzungsartenbebauungsplan aus dem Jahr 1985 (Nr. 614) den Bereich als Mischgebiet ausweist. Um die Fläche bebauen zu können, ist somit eine Entwidmung erforderlich. Diese kann entweder durch ein isoliertes straßenrechtliches Entwidmungsverfahren oder ein Bebauungsplanverfahren erfolgen. Laut Straßengesetz für Baden-Württemberg (§ 7 Abs. 1 StrG) ist eine Entwidmung möglich, wenn der Parkplatz für den Verkehr entbehrlich ist oder wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erforderlich machen. Parkraumzählungen im Sommer 2022 lassen den Schluss zu, dass der Parkplatz nicht für den Gemeingebrauch erforderlich ist. Die endgültige Entscheidung über eine Entwidmung trifft sowohl bei einem eigenständigen Verfahren als auch bei einem Bebauungsplan der Gemeinderat.

Bei der letzten Beratung im PlanA sagte die Verwaltung zu, nochmals zu prüfen, ob der im Jahr 2020 geschlossene Laden an der Nürnberger Straße eventuell doch wieder genutzt werden könnte. Am Standort hat sich zwischenzeitlich keine Perspektive für einen neuen Betreiber entwickelt. Der ehemalige HD Frischemarkt mit einer Verkaufsfläche von nur ca. 150 qm stellt heute keine wirtschaftlich betreibbare Einzelhandelsfläche für Lebensmittelmärkte mehr dar. Eine denkmalverträgliche Erweiterung im notwendigen Umfang erscheint an dem Standort ausgeschlossen.

Vorschlag für die weitere Vorgehensweise

Nach dem Prüfergebnis, dass es sich beim Festplatz um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handelt, wurden die Vor- und Nachteile der beiden möglichen Entwidmungsverfahren gegeneinander abgewogen und dabei auch die nicht abschließend geklärte planungsrechtliche Situation mitberücksichtigt. Wie in Vorlage 2022/0452 erläutert, wurde zuletzt auch die Möglichkeit in Betracht gezogen, den Festplatz ohne den Erlass eines neuen Bebauungsplans auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts zu entwickeln.

Aufgrund der vorhandenen Widmung erfolgte die Bewertung unter geänderten Vorzeichen. Um Planungssicherheit zu erlangen, ob sich die gewünschte Bebauung in dem heterogenen Umfeld gemäß § 34 BauGB einfügt, hätte eine Bauvoranfrage gestellt werden müssen. Sowohl die Vorbereitung als auch das Bescheidungsverfahren hätten viel Verwaltungskapazitäten gebunden und mehrere Monate in Anspruch genommen. Im Falle eines positiven Bescheids hätte der Parkplatz in einem separaten Verfahren entwidmet werden müssen. Auch ein solches Entwidmungsverfahren, das mehrere formale Schritte erfordert, hätte erheblichen Aufwand verursacht und selbst bei einem optimalen Verlauf mindestens ein Jahr gedauert. Zudem hätten auch ohne Erlass eines Bebauungsplans im Vorfeld der Vermarktung von den verschiedenen Fachämtern noch zahlreiche Fragen geklärt werden müssen. Diese Klärungen können auch gleich im Rahmen eines Bebauungsplans erfolgen, der zudem mehr Planungssicherheit mit sich bringt und die Vermarktung des Grundstücks deutlich vereinfacht. Angesichts dieser Rahmenbedingungen kam die Verwaltung zum Ergebnis, dass **kein** wesentlicher zeitlicher Vorteil dadurch entsteht, den Festplatz ohne

Bebauungsplan zu entwickeln. Zudem besteht ein wesentlicher Vorteil eines Bebauungsplans darin, dass die städtebaulich gewünschte Bebauung, die sich möglicherweise aber nach § 34 BauGB nicht ausreichend eingefügt hätte, planungsrechtlich abgesichert werden kann.

Die Verwaltung hat sich daher entschieden, für den Festplatz vor der Vermarktung einen Angebotsbebauungsplan zu erlassen. Dieser soll größtmögliche Spielräume im Hinblick auf die spätere Baustruktur und Nutzung eröffnen. Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt befindet, soll die Qualitätssicherung nicht – wie bei Fremdgrundstücken üblich – über den Bebauungsplan erfolgen, sondern kann auch im Zuge eines Vergabeverfahrens erreicht werden. Zugunsten maximaler Flexibilität soll genau abgewogen werden, welche Probleme zwingend auf der Ebene des Bebauungsplans gelöst werden müssen und welche Belange besser später anhand des konkreten Vorhabens im Rahmen der Baugenehmigung oder des Vertrags zur Grundstücksübertragung behandelt werden. Beispielsweise ist beabsichtigt, im Bebauungsplan kein konkretes Baufeld zu definieren und die Nutzungen so breit festzusetzen, dass neben Wohnen (ggf. Baugruppen) ein Nahversorger oder aber auch ein Altenpflegeheim realisiert werden können, falls sich die Umstände ändern. Als Grundlage für die Dichte und Geschossigkeit dient die städtebauliche Studie des Büros MESS. Über die Vergabekriterien und deren Gewichtung bei der Grundstücksvergabe wird die Stadt ihre gewünschten Ziele erreichen. Deren Sicherung erfolgt im entsprechenden Vertrag zur Grundstücksübertragung. Trotz des geplanten Verzichts auf ein konkretes Baufeld und definierte Nutzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die zwingend zu erhaltenden Bäume entlang der Rastatter Straße ausreichend geschützt werden und qualitätvolle Freiräume entstehen.

Aufgrund der großen Zahl laufender Verfahren ist es der Verwaltung derzeit nicht möglich, zeitnah Planungsrecht für den Festplatz zu schaffen. Wie in Informationsvorlage 2022/2323 dargestellt (Behandlung im PlanA am 30.03.2023), können bereits jetzt viele laufende Bebauungspläne aus Kapazitätsgründen nicht bearbeitet werden. Falls der Festplatz schneller entwickelt werden soll, muss dies politisch entschieden und dafür ein anderer Bebauungsplan zurückgestellt werden. Zu berücksichtigen ist, dass in diesem Bereich von Rüppurr bzw. Weiherfeld-Dammerstock nicht nur beim Festplatz, sondern auch bei den ebenfalls in städtischem Eigentum befindlichen Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ (ehemals Alemannia) die Schaffung von Planrecht ansteht. Der Bebauungsplan für die Umnutzung der Sportplatzflächen hängt von der Verlagerung der Sportplätze an den Brunnenstückweg ab, wofür gerade ein Bebauungsplan erarbeitet wird. Dieses Verfahren hat erste Hürden genommen, wird aber noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Nach der frühzeitigen Beteiligung mit vielen Stellungnahmen wurden die Planungen überarbeitet. Auf dieser Grundlage erfolgen derzeit die aufwändige Anpassung und Abstimmung der erforderlichen Gutachten. Das Bebauungsplanverfahren für das Sportplatzareal „Am Rüppurrer Schloss“ (ehemals Alemannia) soll daher erst aktiv vorangetrieben werden, wenn am Brunnenstückweg mehr Planungssicherheit besteht. Anders als in Vorlage 2021/0932 (Behandlung im PlanA am 16.09.2021) beschlossen, sollte somit nach Ansicht der Verwaltung nicht zwingend zuerst Planungsrecht für die Sportplatzflächen geschaffen werden, sondern wegen des großen Bedarfs an einem Lebensmittelnahversorger könnte auch der Bebauungsplan für den Festplatz vorgezogen werden. Dies muss politisch entschieden werden.

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, soll der Festplatz an einen geeigneten Vorhabenträger vermarktet werden, der dort einen Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit maximal 800 qm Verkaufsfläche sowie weitere Nutzungen (v.a. Wohnen) realisiert. Aufgrund der besonderen Lage und Potenziale des Festplatzes sollte aus Sicht der Verwaltung die Qualität des Konzepts eine entscheidende Rolle bei der Vergabe des Grundstücks spielen. Bei der Vergabe soll geprüft werden, inwieweit auch ein Zusammenschluss von Baugemeinschaften/ Wohnprojekten mit einem geeigneten Investor/ Betreiber möglich sein soll.

Städtebau

Die Prüfung der städtebaulichen Struktur aus der Standortuntersuchung hat ergeben, dass es grundsätzlich möglich wäre, eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm im Erdgeschoss zu integrieren. Je nach Grundrissorganisation müssten allerdings Nebenflächen wie Personalräume ggf. auch in anderen Geschossen untergebracht werden. Abhängig vom Konzept kann bei einer solch flächenintensiven Nutzung nicht ausgeschlossen werden, dass möglicherweise auch größere Anpassungen der städtebaulichen Struktur erforderlich werden.

Eine wichtige Frage für die Baustruktur besteht zudem darin, wie die bestehenden Leitungen der AVG künftig durch die Bebauung geführt werden. Erste Abstimmungen der Stadtverwaltung mit der AVG ergaben, dass neben einer Aufspaltung der Bebauung auch andere technische Lösungen in Frage kommen. Am sinnvollsten ist es, wenn der spätere Vorhabenträger diese Frage anhand seines konkreten Vorhabens mit dem Leitungsträger löst.

Der alte Baumbestand entlang der Rastatter Straße, der zwingend zu erhalten ist, schränkt die Erreichbarkeit der Fläche erheblich ein. Zwischenzeitlich musste bereits im Bereich des südlichen Trafogebäudes eine große Kastanie gefällt werden. Zudem ergab eine Baumprüfung Ende 2022, dass auch die Kastanie neben dem nördlichen Trafogebäude aufgrund von Fäulnis entfallen muss. Somit entstehen neue Möglichkeiten, die Fläche direkt von der Rastatter Straße aus zu erschließen.

Angesichts dieser Veränderungen beim Baumbestand soll erst zum Zeitpunkt der konkreten Planung entschieden werden, an welchen Stellen die verschiedenen notwendigen Zufahrten errichtet werden.

Parkraumerhebung

Im Sommer 2022 wurde die Auslastung des Parkraums auf dem Festplatz und dessen Umgebung an mehreren Tagen und Uhrzeiten erhoben. Im Ergebnis zeigte sich, dass an normalen Werktagen und an durchschnittlich ausgelasteten Freibadtagen auch ohne den Festplatz im fußläufigen Umfeld genug Parkraum vorhanden ist. Das Bäderkonzept 2020 (S. 19) geht von einer Kompensation der wegfallenden Stellplätze durch die Stadt aus. Im weiteren Verfahren werden für die wenigen Spitzentage des Freibads gemeinsam mit den Bäderbetrieben geeignete Maßnahmen entwickelt, um einem Mangel an Stellplätzen vorzubeugen (z.B. Werbung/ Anreize für Umweltverbund).

Im Hinblick auf das Freibad wird darauf hingewiesen, dass zur Entstehungszeit in den 1950er Jahren kein gesetzlicher Stellplatznachweis erbracht wurde. Auf dem Parkplatz direkt beim Freibad westlich der Alb gibt es derzeit ca. 125 Stellplätze. Dies entspricht ungefähr der Zahl, die heute für ein Freibad dieser Größenordnung bauordnungsrechtlich notwendig wäre.

Standort für Wohnmobil-Stellplätze

In einem Gemeinderatsantrag der SPD vom 24. Juli 2012 wurde die Verwaltung aufgefordert, einen Wohnmobil-Stellplatz in der Nähe der Innenstadt zu suchen. Nach Abwägung aller Kriterien konnte damals nur auf dem Festplatz Rüppurr eine geeignete Fläche im Eigentum der Stadt gefunden werden. Der Planungsausschuss stimmte in der Sitzung vom 19.09.2013 dem komfortablen Ausbau des Festplatzes zu einem Stellplatz für Reisemobile zu.

Nachdem der Planungsausschuss 2015 die Errichtung einer großen Anlage mit 16 Stellplätzen wegen der hohen Kosten für die notwendige Altlastenbeseitigung abgelehnt hatte, sollte 2019 die Errichtung von sechs oder neun Stellplätzen beschlossen werden (Vorlage 2019/30). Die Entscheidung wurde damals aber so lange zurückgestellt, bis geklärt werden kann, ob auf dem Festplatz ein Pflegeheim gebaut wird. Die Standortuntersuchungen des Büros MESS kamen zum Ergebnis, dass sich die Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ (ehemals Alemannia) aufgrund der Größe und Nähe zum Wohnstift deutlich besser für die Ansiedlung eines Altenpflegeheims eignen als der Festplatz. Auch wenn auf dem Festplatz kein Pflegeheim errichtet werden soll, wurde in der Untersuchung die Empfehlung ausgesprochen, für die Wohnmobil-Stellplätze einen anderen Standort zu suchen. Angesichts des Mangels an geeignetem Bauland bietet der Festplatz die einmalige Chance, wohnungsnah für viele Bewohner*innen von Rüppurr und Dammerstock-Weiherfeld dringend benötigte Nutzungen zu schaffen.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Stadt in den letzten Jahren erheblich in den Umbau und die Wiederöffnung des Campingplatzes Durlach investiert hat. Dort stehen zwischenzeitlich über 90 Plätze unterschiedlicher Größe und Ausstattung für das Abstellen von Wohnmobilen zur Verfügung.

Aktueller Stand der Entwicklungen auf den Grundstücken Herrenalber Straße 22/ Rastatter Straße 19a

Wie bereits in früheren Informations- und Tischvorlagen berichtet, soll südlich des Festplatzes an der Herrenalber Straße ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss entstehen. Nach einer positiv beschiedenen Bauvoranfrage 2022 hat der Vorhabenträger zwischenzeitlich die Planungen weiter vorangetrieben und sich dabei eng mit den städtischen Ämtern abgestimmt. Trotz der beengten Platzverhältnisse wird es nach derzeitigem Stand gelingen, im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte mit vier Gruppen unterzubringen. Aktuell werden die Unterlagen für den Bauantrag vorbereitet. Seit kurzem werden bis zum Beginn der Bauarbeiten einige Räumlichkeiten in den Bestandsgebäuden zwischenvermietet.

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Wenn der Festplatz bebaut wird, sind CO₂-Emissionen unvermeidbar. Vorgesehen ist eine Bebauung mit verschiedenen Nutzungen sowie zugehöriger Erschließung. Im Bebauungsplan sowie bei der vertraglichen Grundstücksübertragung sollen Maßnahmen gesichert werden, die den CO₂-Ausstoß reduzieren (z.B. durch Nutzung erneuerbarer Energien, hoher Gebäudeenergiestandard). Wenn auf dem Festplatz ein Nahversorger angesiedelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich CO₂-Emissionen reduzieren, da weniger Einkaufswege mit dem Auto zurückgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Aus der Informationsvorlage direkt entstehen keine Kosten.

Die Erarbeitung des geplanten Bebauungsplans wird Kosten für die Erstellung von Gutachten verursachen. Eine grobe Schätzung geht dafür von 50.000 Euro aus. Da der Start des Bebauungsplanverfahrens aus Kapazitätsgründen offen ist, ist es derzeit nicht möglich, die notwendigen Finanzmittel einem Haushaltsjahr zuzuweisen. Die dann zu konkretisierende Finanzierung zu Beginn der Maßnahme wird im Rahmen des Haushaltsvollzugs aus den vorhandenen Sachmitteln des Stadtplanungsamtes zur Verfügung gestellt.

Die Kosten, die abseits des Bebauungsplans für die Entwicklung der Fläche anfallen, sollen vom späteren Vorhabenträger übernommen werden. Falls die Stadt einen Teil der Frei- bzw. Erschließungsflächen im Eigentum behält, können – nach Priorisierung gegenüber weiteren Investitionsmaßnahmen – möglicherweise Ausgaben für die Umgestaltung anfallen. Die öffentlichen Grünflächen entlang der Rastatter Straße sollen zur Sicherung der öffentlichen Grünversorgung im Eigentum der Stadt verbleiben. Bei den anderen Flächen muss die Vermarktung noch geprüft werden.

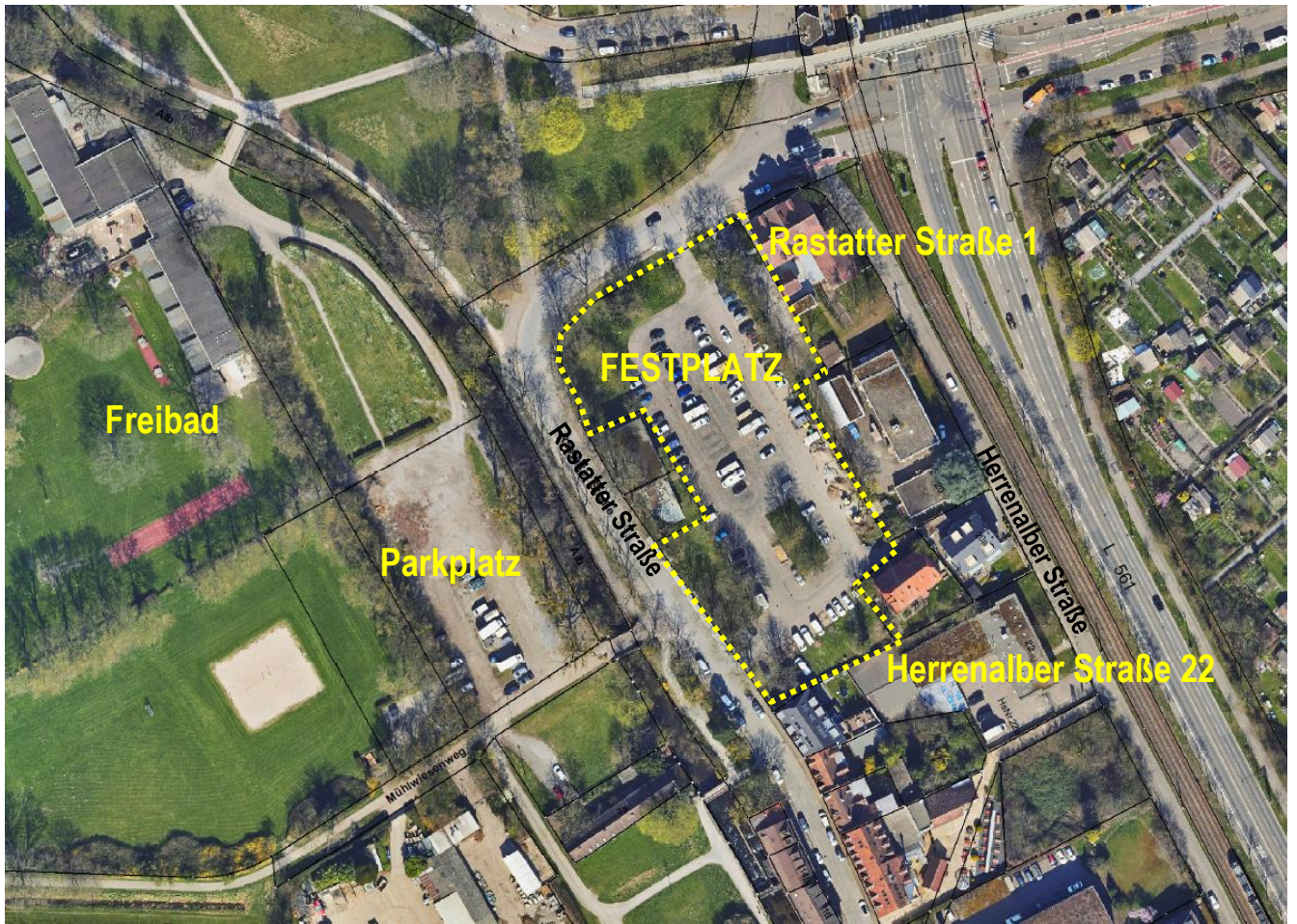
3. Zusammenfassung und nächste Schritte

Für den Festplatz soll ein Angebotsbebauungsplan mit viel Spielraum erlassen werden. Das Bebauungsplanverfahren startet aber erst, wenn dafür die personellen Kapazitäten in der Verwaltung vorhanden sind oder politisch eine andere Priorisierung beschlossen wurde. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die bislang öffentlich gewidmete Verkehrsfläche auf dem Festplatz im Gesamten oder in großen Teilen entwidmet werden. Zugunsten einer Bebauung des gesamten Festplatzes soll die Errichtung von Wohnmobil-Stellplätzen aufgegeben werden. Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, soll die gesamte städtische Fläche an einen oder mehrere Vorhabenträger in einem noch festzulegenden Verfahren vermarktet werden, der/die dort einen Lebensmittelnahversorger sowie weitere Nutzungen (u.a. Wohnen) realisiert/en.

4. Beschluss:

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und befürwortet die vorgeschlagene Vorgehensweise der Verwaltung.

Anlage:



Luftbild des Festplatzes mit Umgebung (© Liegenschaftsamt Karlsruhe; Aufnahme: März 2022)