

Vorlage Nr.: 2023/0915

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Planungs-Szenarien „Neue Mitte Stupferich“ - im Bereich „Wohnbaufläche Gänsberg“, „Gewerbliche Fläche Kleinsteinbacher Straße“ und „Ortsmitte“

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Stupferich	08.11.2023	öffentlich	Anhörung
Planungsausschuss	30.11.2023	öffentlich	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 230.000 Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Erläuterungen

1. Zusammenfassung

Mit dem „**Entwicklungskonzept Stupferich**“ soll der städtebauliche Rahmen für eine zukunftsgerichtete räumliche Entwicklung des Stadtteils abgesteckt werden. Grundlage sind die Ergebnisse der 2014 abgeschlossenen „Rahmenplanung für die Karlsruher Höhenstadtteile“.

Bereits nach den ersten verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächen wurde deutlich: der Fokus im Planungsprozess liegt

- auf dem Bereich um die bestehende „**Ortsmitte**“ – mit den Nutzungen Rathaus, Gemeindezentrum, Grundschule, Feuerwehr, Bauhof und Kindergarten – und
- den angrenzenden, im Flächennutzungsplan (FNP) 2030 ausgewiesenen, geplanten Bauflächen „**Wohnbaufläche Gänsberg**“, „**Seniorenwohnen Gänsberg**“ und „**Gewerbliche Fläche Kleinsteinbacher Straße**“.

Dieser Bereich wird in Folge unter dem Begriff „**Neue Mitte Stupferich**“ zusammengefasst.

Gesamtstädtische Bedeutung hat die Entwicklung der geplanten Bauflächen, als wichtiger Baustein, um das in der „Stadtentwicklungsstrategie 2035 - Wohnen und Bauen“ politisch beschlossenen Ziel eines „langfristig moderat angespannten Wohnungsmarkts“ zu erreichen. **Chancen für Stupferich** ergeben sich unter anderem daraus, dass mit den potenziellen Neubauten einer Kita und des Gemeindezentrums sowie einer möglichen Verlagerung der vorhandenen Grundschule – im Zusammenhang mit den neuen Bauflächen – die Option zur Neugestaltung einer attraktiven und zeitgemäßen Ortsmitte besteht oder, dass mit den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen der Bedarf an einem Lebensmitteldiscounter im Stadtteil und die Sicherung bestehender Angebote darstellbar ist.

Herausforderungen bestehen vor allem im Umgang mit relativ großen Beständen geschützter FFH Mähwiesen im Bereich der „Wohnbaufläche Gänsberg“, für die Ersatz geschaffen werden muss. Bei der Anlage der Mähwiesen ist zu beachten, dass diese einen Entwicklungszeitraum von 5-10 Jahren vor Baubeginn erfordern. Des Weiteren ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft notwendig. Hier erfordert insbesondere das Defizit für das Schutzgut Boden umfangreiche Ausgleichsflächen – wie aus anderen Projekten bekannt, ist das Ausgleichsflächenangebot in Karlsruhe im Allgemeinen jedoch begrenzt, das ortsnahe Angebot in den Höhenstadtteilen insbesondere.

2. Beschlussstand

Im **Juli 2021** (Vorlagennummer: 2021/0718) beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung damit, die Fläche „Am Gänsberg“ – mit den Teilaufgaben Neubau KiTa und Neubau Schule – baulich zu entwickeln. Allerdings erfolgte die Zustimmung vorbehaltlich der Ergebnisse weiterer umweltfachlicher Untersuchungen.

Im **April 2022** (Vorlagennummer: 2022/0112) wurde der Planungsausschuss darüber informiert, dass die entsprechenden Gutachten in Auftrag gegeben wurden.

Im **Mai 2023** (Vorlagennummer: 2023/0279) wurden diese dem Ausschuss, in Form der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ sowie der aktualisierten Abgrenzung der FFH-Mähwiesen, vorgestellt und zur Kenntnis genommen. Aus den Gutachten ergab sich zum einen, dass sich der Bestand an FFH Mähwiesen am westlichen und östlichen Rand um 0,1 ha vergrößert hat und nun rund 2,6 ha umfasst und zum anderen, dass die darüber hinaus gehenden Bedürfnisse der artenschutzrechtlichen Belange – unter angemessenem Aufwand – mit den Zielen der Planung vereinbar scheinen.

3. Stand der aktuellen Planung

Im Zuge zu den Arbeiten für das „Entwicklungskonzept Stupferich“ hat die Verwaltung **Planungs-Szenarien** für den Fokusbereich „Neue Mitte Stupferich“ erstellt, in denen weitere Handlungsoptionen – neben einer Maximalbebauung der im FNP 2030 ausgewiesenen geplanten Bauflächen „Gänsberg“ und Kleinsteinbacher Straße“ – ausgelotet werden:

- Im **Szenario Max** werden die geplanten Bauflächen vollständig in Anspruch genommen. Dabei könnten rund 345 Wohneinheiten mit Platz für 660 Einwohnende entstehen. Eine Entwicklung der „Gewerblichen Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ ist vorgesehen. Dies ist das einzige Szenario, bei dem laut Gutachten ein Nahversorger als Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² gerade noch so rentabel ist.
- Im **Szenario 2/3** wird die „Wohnbaufläche Gänsberg“ zu rund zwei Dritteln in Anspruch genommen. Dabei könnten rund 230 Wohneinheiten mit Platz für etwa 430 Einwohnende entstehen. Eine Entwicklung der „Gewerblichen Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ ist optional angedacht.
- Im **Szenario 1/2** wird die „Wohnbaufläche Gänsberg“ rund zur Hälfte in Anspruch genommen. Dabei könnten rund 165 Wohneinheiten mit Platz für etwa 310 Einwohnende entstehen. Eine Entwicklung der „Gewerblichen Baufläche Kleinsteinbacher Straße“ ist optional angedacht.
- Im **Szenario Min** werden rund zehn Prozent der „Wohnbaufläche Gänsberg“ für einen potenziellen Neubau der Schule und den Neubau einer Kita in Anspruch genommen. Wohnraum kann aufgrund der Erschließungssituation voraussichtlich nicht geschaffen werden.

In der Anlage „**Auszug Entwicklungskonzept – Planungs-Szenarien**“ werden die genannten Planungs-Szenarien ausführlich erläutert. Ebenso dargestellt werden zugrundeliegende **Rahmenbedingungen**, die sich aus Einflussfaktoren der Siedlungsentwicklung sowie der Umweltbelange ergeben, und **Auswirkungen** in Bezug auf Abhängigkeiten einzelner Einflussfaktoren (z.B. Ausgleichsflächenbedarf, Größe und Lage von benötigten Infrastruktureinrichtungen, Rentabilität eines Nahversorgers).

4. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt folgendes Vorgehen vor:

- Kenntnisnahme der Planungs-Szenarien durch den Planungsausschuss.
- Ansprache von Grundstückseigentümer*innen zum Erwerb der notwendigen Flächen durch die Verwaltung – insbesondere der Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita...) sowie potenzieller Ausgleichsflächen für Kompensationsmaßnahmen oder zur Verlagerung von FFH-Mähwiesen.
- Öffentliche Diskussion der Planungs-Szenarien in einer Veranstaltung in Stupferich.
- Dokumentation der fachlichen Rahmenbedingungen, der Planungs-Szenarien und der Rückmeldungen aus der öffentlichen Veranstaltung im „Entwicklungskonzept Stupferich“.
- Politischer Beschluss des Entwicklungskonzepts mit den favorisierten Varianten.
- Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit landschaftsplanerischer Begleitung, sobald klar ist, in welchem Umfang Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stehen.
- Einstieg in das B-Plan-Verfahren, wenn Ausgleichsflächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Für das vorgeschaltete städtebauliche Wettbewerbsverfahren mit landschaftsplanerischer Begleitung, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan entwickelt werden soll, werden rund 150.000 € und für Gutachten und Umweltbericht rund 120.000 € erwartet. Von den rund 120.000 € für Gutachten und Umweltbericht wurden bereits rund 40.000 € für die Erstellung der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ sowie der aktualisierten Abgrenzung der FFH-Mähwiesen benötigt.

Die erwarteten Kosten werden in der vorhandenen Haushaltsplanung nicht abgebildet. Die Realisierung muss im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln aus dem laufenden Budget des Stadtplanungsamtes erfolgen.

Weiter zu beachten ist:

- Belastbare Aussagen über den Zeitpunkt in dem die Mittel abgerufen werden können noch nicht getroffen werden, da die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit landschaftsplanerischer Begleitung erst stattfinden soll, sobald klar ist, in welchem Umfang Flächen für den Ausgleich zur Verfügung stehen.
- Die tatsächlichen Kosten können je nach gewähltem Planungsszenario und aufgrund der aktuellen Preisentwicklung von der Schätzung abweichen.

Mittel für investiven Maßnahmen wie z.B. potenzielle Neubauten der Schule oder der Kindertagesstätte sind noch nicht in den Haushalt eingestellt. Diese müssen zu gegebener Zeit – unter der Voraussetzung der Darstellung von notwendigen Maßnahmen und konkreteren Finanzaufstellungen – den Priorisierungsprozess der Investitionskonferenz durchlaufen.

Beschluss:

Antrag an den Ausschuss:

Der Planungsausschuss nimmt den Sachstand zur Kenntnis.