



STELLUNGNAHME zum Antrag	Vorlage Nr.:	2016/0686
KULT-Gemeinderatsfraktion	Verantwortlich:	Dez. 6
Flächennutzungsplan 2030: Umnutzung von Kleingartenflächen für Wohnen/Neuausweisung von Potenzialflächen für Kleingärten		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	13.12.2016	25	X	vertagt
Planungsausschuss	12.01.2017	1		X
Gemeinderat	07.02.2017	11.2	X	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen. Die Flächen „Am Rüppurrer Schloss“ und „Erweiterung Städtisches Klinikum“ sollen in der Prüfkulisse für den Flächennutzungsplan 2030 behalten werden, da sie bereits heute großteils als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Die Fläche „Pulverhausstraße“ soll als weiter zu untersuchende Fläche ebenfalls in der Prüfkulisse belassen werden.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		☒ x	☐ nein	☐	☐ ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)					
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)				Kontenart:	
Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	☐	☐ nein	☒ x	☐ ja	Handlungsfeld: Wohnen
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	☒ x	☐ nein	☐	☐ ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	☒ x	☐ nein	☐	☐ ja	abgestimmt mit

Vorhandene Flächen für Wohnungsbau im Stadtgebiet müssen effektiver genutzt werden

Vorhandene Flächen für Wohnungsbau gibt es heute im Stadtgebiet kaum noch. Gerade in den letzten Jahren wurden und werden verstärkt Konversionen vorangetrieben (unter anderem Nancystraße, Artilleriekaserne, Zukunft Nord). Baulücken wurden erfasst und ihre Bebauung fokussiert. Nachverdichtung im Bestand wurde und wird durch die Rahmenpläne Waldstadt und Nordweststadt aktiv angegangen. Dies wird in Zukunft weiter erfolgen, die Nachfrage nach Wohnraum in Karlsruhe kann allein durch diese Maßnahmen allerdings nicht befriedigt werden. Neuausweisungen sind unausweichlich, sollen nicht Mietpreise nur für wenige bezahlbar bleiben und Segregation verhindert werden.

Dem Bedarf von „85 ha Neuausweisung“ liegen die Berechnungen des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe zugrunde. Der eigentliche Wert für Karlsruhe auf Grundlage des Statistischen Landesamtes (StLa) läge sogar bei über 250 ha. Potenziale für Nachverdichtung wurden hierbei bereits eingerechnet. Da Karlsruhe aber eine Politik der sparsamen Flächeninanspruchnahme betreibt, wurde vom Gemeinderat bereits im Januar 2015 beschlossen, Flächenkontingente an die Umlandgemeinden im Nachbarschaftsverband Karlsruhe abzutreten. Die Berechnung geht von einem durchschnittlichen Dichtewert von 110 Einwohnern pro Hektar aus, was in etwa der vierfachen Bevölkerungsdichte von Einfamilienhäusern entspricht. Ohne einen starken Fokus auf Mehrfamilienhäuser wird dieser Durchschnittswert nicht erreicht werden können.

Anbindung an den ÖPNV ist für neue Wohngebiete ein wichtiges Kriterium

Der Flächennutzungsplan stellt dar, wie sich die Stadt Karlsruhe *langfristig* entwickeln soll. Ziel muss sein, langfristig gut erschlossene, durch keine gewichtigen Restriktionen belastete Gebiete baulich entwickeln zu können.

Karlsruhe ist heute von einer Vielzahl von Schutzgebieten belegt, so dass Entwicklungspotenzial für Bauflächen fast nur noch in den Höhenstadtteilen besteht. Dies entspricht jedoch in keinem Fall dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“, sondern führt im Gegenteil zu mehr Individualverkehr mit all seinen bekannten Folgen, wie Lärm- und Luftbelastung oder Flächenverbrauch durch Parkierung.

Einkommensschwache Personengruppen leiden besonders unter dem Wohnraummangel in Karlsruhe. Für diese Personen ist neben bezahlbarem Wohnraum eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) essenziell, da sie häufig ohne Auto auskommen müssen. Auf der Suche nach geeigneten Wohnbauflächen ist die Nähe zu Stadtbahn-/Tramlinien daher ein wichtiges Kriterium.

Kleingärten

Der große freiraumplanerische und gesellschaftliche Nutzen von Kleingärten wird nicht in Frage gestellt. Den genannten wichtigen Funktionen für Klima, Ökologie, Integration und Erholung wird eine große Bedeutung zugemessen. Die Lage der Kleingärten in innenstadtnaher, optimal erschlossener Lage ist allerdings, insbesondere unter dem vorgenannten Aspekt, kritisch zu hinterfragen.

Zwei Kleingartengebiete tauchen daher in der „dunkelgrünen“ Prüfkulisse der „Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) Wohnen“ auf und sind somit zur Weiterverfolgung empfohlen: Das Gebiet nördlich des städtischen Klinikums sowie die Kleingartenanlage südlich des „Rüppurrer Schlosses“.

Beide Gebiete liegen ganz oder zumindest zu großen Teilen bereits auf im Flächennutzungsplan 2010 als Bauflächen dargestellten Flächen. Die Fläche beim Klinikum war als Erweiterungsfläche des Klinikums gedacht und ist im Flächennutzungsplan 2010 als geplante Gemeinbedarfsfläche dargestellt, der westliche Teil der Fläche am Rüppurrer Schloss ist als bestehende Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es wird bei diesen Flächen im Flächennutzungsplan formal also nicht Kleingartenfläche in Wohnbaufläche umgewandelt, sondern eine Baufläche in eine andere.

Die Kleingartenanlage an der Pulverhausstraße wird im Rahmen der „hellgrünen“ Prüfkulisse noch zur Diskussion gestellt. Sie ist im FNP 2010 als bestehende Dauerkleingartenanlage dargestellt.

Für jede der potenziell wegfallenden Kleingärten existieren Ausweichflächen, die von ihrer Größe die bisherigen Flächen sogar übertreffen. Für die Flächen Rüppurrer Schloss und Pulverhausstraße befinden sich die Ausweichflächen nur einige hundert Meter entfernt. Für die Fläche am Klinikum könnte eine neue Kleingartenanlage im Nordosten Knielingens entstehen.

Alle drei Kleingartenanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe des schienengebundenen Nahverkehrs und sind - wie aus den beigefügten Steckbriefen hervorgeht - auch aus einer Vielzahl anderer Gründe hervorragend als Wohnbauflächen geeignet.

Eine Verlagerung ist als langfristiger Prozess angedacht und kann Stück für Stück bei ohnehin anstehenden Pächterwechseln erfolgen.

Weiteres Verfahren

Über die Prüfflächen wird am 12. Januar 2017 im Planungsausschuss vorberaten. Die Ortschaftsräte werden im Dezember angehört, in ihren Bereich fallen aber keine Flächen bei denen Kleingärten betroffen sind. Die Abstimmung des Gemeinderats über die Prüfkulisse erfolgt am 7. Februar 2017 in Abwägung mit vielen anderen Aspekten.