



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0809
	Verantwortlich:	Dez.6
Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030, Schwerpunkt „Wohnen“ – Vorschlag für die Karlsruher Flächenkulisse		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	12.01.2017	1		x	Modifizierung von Einzelflächen gem. Anlage 4
Gemeinderat	07.02.2017	11.1	x		Genehmigt (geänderte Beschlussvorlage)

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt, die durch Behandlung im Planungsausschuss modifizierte „dunkelgrüne“ und „hellgrüne“ Flächenkulisse Wohnen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbauflächen an den Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK) zu melden und weiter prüfen zu lassen.

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 Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		☐	☐ nein	☒ x	☒ ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		☐	☐ nein	☒ x	☒ ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		☒ x	☐ nein	☐	☒ ja
Handlungsfeld: Städtebau					
Neureut 20.12.2016, Stupferich 10.01.2017, Hohenwettersbach 21.12.2016, Wettersbach 06.12.2016, Durlach 11.01.2017					
abgestimmt mit					

Wohnen im Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK)

Aus Vorausberechnungen des Statistischen Landesamtes (StaLa) zum 31. Dezember 2013 wird mit einem starken potenziellen Wachstum des NVK bis 2030 ausgegangen. Auf Karlsruhe entfällt dabei ein Großteil der Personen. Diese Berechnung wurde inzwischen vom Amt für Stadtentwicklung (AfSta) konkretisiert (Gemeinderat-Vorlage November 2016).

Da Karlsruhe diese Anzahl an Personen nur sehr schwer bis 2030 aufnehmen können wird, wurde vom Gemeinderat bereits im Januar 2015 beschlossen, Flächenkontingente an die Umlandgemeinden im NVK abzutreten. Diese dürfen damit ihre bisher im FNP als geplante Bauflächen dargestellten Flächen behalten, obwohl ihre vom StaLa berechneten Bevölkerungszuwächse eigentlich mit weniger Flächen abgedeckt würden. Als Bedingung wird von Karlsruhe gefordert, dass in den an die Umlandgemeinden abgetretenen Wohnbauflächen hohe Dichtewerte erreicht werden.

Nach Abzug der Wohnbauflächen, die bisher im FNP 2010 als geplant dargestellt sind, nach Abzug von Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzialen und nach Abtretung der Flächenbedarfe an die Umlandgemeinden wird in Karlsruhe nach derzeitigem Berechnungsstand eine Neuausweisung von 85 ha Wohnbauflächen benötigt. Die Berechnungen werden Anfang 2017 nochmals mit den StaLa-Daten vom 31. Dezember 2016 aktualisiert und die Flächenbedarfe daran angepasst.

Verfahren der FNP Fortschreibung

Die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) beschloss am 19. März 2012 die förmliche Einleitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) nach § 2 BauGB. Das Verfahren wurde in die Themen „Gewerbe“ und „Wohnen“ aufgeteilt, wobei die frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Thema Gewerbe bereits in den Jahren 2013 bis 2014 durchgeführt wurden.

Das Verfahren zu den Wohnbauflächen verlief analog dem der Gewerbeflächen: es wurden Potenzialflächen gesucht oder von außen an die Planungsstelle herangetragen und für diese Flächen Steckbriefe erstellt. Die Steckbriefe wurden dann im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, der Politik, der Öffentlichkeit sowie den Mitgliedsgemeinden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Stellungnahmen wurden von der Planungsstelle zusammengetragen und zur Kenntnis an die Karlsruher Fachämter sowie die Umlandgemeinden weitergegeben. Daraus resultierten elf weitere Prüfflächen (davon fünf in Karlsruhe), die in eine ergänzende Behördenbeteiligung gebracht wurden.

Die Flächenkulisse für Karlsruhe soll nun nach Vorliegen erster fachlicher Rückmeldungen aus der frühzeitigen Beteiligung in einem Zwischenschritt im Gemeinderat reduziert werden, bevor für die endgültige Flächenauswahl die konkrete Umweltprüfung erfolgt. Dabei ist dann auch eine Zusammenführung des Verfahrens mit den Gewerbeflächen vorgesehen. Parallel wird die Ausarbeitung eines auch mit der Landschaftsplanung abgestimmten Entwurfs der FNP-Fortschreibung 2030 erfolgen, der in der ersten Jahreshälfte 2018 zur Offenlage kommen soll.

Vorgehensweise in der Stadt Karlsruhe

Für Karlsruhe wurde insgesamt eine Gesamtflächenkulisse von rd. 250 ha untersucht. Nach Auswertung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung hat die Verwaltung einen Vorschlag für eine Karlsruher Flächenkulisse ausgearbeitet, der von allen Fachämtern mitgetragen wird.

(siehe Anlage 4: Spalte „Empfehlung der Verwaltung“). Diese Kulisse wurde in fünf Ortschaftsräten sowie den Bürgervereinen diskutiert. Die daraus resultierenden Voten sind in Anlage 4: Spalte „OR, BV“ dokumentiert. Im Planungsausschuss am 12. Januar 2017 wurden unter Berücksichtigung aller Belange z.T. abweichende Empfehlungen beschlossen (s. Anlage 4: Spalte „PlanA“).

Höhenstadtteile (s. Anlage 2).

Für die Prüfflächen in Karlsruhes Höhenstadtteilen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Varianten diskutiert: die erste sieht eine gleichmäßige Verteilung von Wohnbauflächen auf die Orte Hohenwettersbach, Wettersbach und Stupferich vor. Die zweite Variante stellt eine umfassende Erweiterung Hohenwettersbachs nach Osten dar.

Hier herrscht mittlerweile Einigkeit unter den Ortschaftsräten, Fachämtern und Behörden, dass eine möglichst gleichmäßige Verteilung neuer Bauflächen favorisiert wird. Insbesondere nach Anhörung der Ortschaftsräte haben sich nochmals deutliche Veränderungen der Flächenkulisse ergeben: eine neue Prüffläche auf dem ASV-Gelände in Grünwettersbach mit Erweiterung über die geplante Friedhofserweiterung, eine Reduzierung der Prüfflächen in Hohenwettersbach sowie ergänzende Bauflächen in Stupferich

Neureut (s. Anlage 3).

Den Prüfflächen im Bereich Neureut/Nordweststadt lag der Entwurf zum Räumlichen Leitbild Karlsruhe zugrunde, welcher auf städtebaulicher Ausgewogenheit zwischen Siedlungsfläche und Freiraum basiert und bei dem bereits eine Feinjustierung der Flächen erfolgte.

Der Entwurf zum Räumlichen Leitbild sieht einen Grünzug durch das neue Zentrum Neureuts vor. Die bereits im FNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche „Zentrum III“ (KA-122) mit 15 ha wird dadurch um 4 ha („schwarz“) reduziert. Dieser Verlust an bereits geplanter Wohnbaufläche ist somit zusätzlich auszuweisen.

Auch der Abstand zwischen „Neureut Süd“ und „Nordweststadt Nord“ wurde im Räumlichen Leitbild auf seine städtebauliche und landschaftsplanerische Verträglichkeit überprüft und optimiert. Nach Beratung des Ortschaftsrates Neureut im Dezember 2016 wurden manche Flächen jedoch so verändert, dass der Ost-West-Korridor stark eingeengt wird. Der Planungsausschuss folgte diesem Votum. Die Stadtverwaltung rät aus übergeordneten raumplanerischen und städtebaulichen Gründen dringend davon ab, so zu verfahren.

Eine Sicherung des Freiraumes könnte in dem Bereich durch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet erfolgen. Die Stadt wird sich darüber hinaus beim Regionalverband für die Herausnahme der Freihaltetrasse einsetzen.

Ein parallel laufendes Verfahren zur Standortsuche eines Schwimmbad-Neubaus anstelle des Adolf-Ehrmann-Bads in Neureut sieht als aussichtsreichste Standorte Flächen vor, die in der Prüfkulisse der Wohnbauflächen liegen. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass zusätzlich mindestens 1ha potenzieller Wohnbaufläche für den Schwimmbad-Neubau entfällt. Auch dieser Verlust ist somit zusätzlich auszuweisen. Der bisherige Standort ist in der Suchkulisse Wohnen enthalten (KA.2-W-061 „Adolf-Ehrmann-Bad“).

Landschaftsschutzgebiete

Nachdem in der ursprünglichen Suchkulisse mehrere Gebiete im Landschaftsschutzgebiet (LSG) lagen, befindet sich in der jetzigen Prüfkulisse nur noch die kleine Fläche „Battstraße“ in Rüppurr (KA.2-W-026) in einem LSG. Um diese Fläche vom LSG Oberwald auszusparen, ist ein gesondertes Verfahren erforderlich, welches vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplans durchgeführt werden müsste.

Kleingartenanlagen

Zwei Kleingartengebiete werden von der Verwaltung zur Weiterverfolgung empfohlen:

- Die Kleingartenanlage nördlich des städtischen Klinikums, die sich auf einer geplanten Erweiterungsfläche des Klinikums befindet. Der FNP 2010 stellt für diesen Bereich geplante Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar.
- Die Kleingartenanlage südlich des Rüppurrer Schlosses, deren westlicher Teil im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist.

Ein weiteres Kleingartengebiet steht im Rahmen der „hellgrünen“ Prüfkulisse zur Diskussion:

- Die Kleingartenanlage an der Pulverhausstraße, die aufgrund der geplanten Stadtbahnlinie in der Pulverhausstraße aus städtebaulicher Sicht für Wohnbebauung besonders attraktiv wird.

Alle drei Potenzialflächen sind unmittelbar an den schienengebundenen Nahverkehr angebunden. Für jede der wegfallenden Kleingartenanlagen existieren Ersatzflächen, deren Größe die bisherigen Flächen noch übertreffen. Für die Flächen Rüppurr und Pulverhausstraße befinden sich die Ausweichflächen nur einige hundert Meter entfernt am Übergang zum Oberwald. Für die Fläche am Klinikum könnte eine neue Kleingartenanlage nordwestlich der Nordweststadt, im Nordosten Knielingens entstehen.

Für die Kleingartenflächen gab es im Planungsausschuss kein klares Bild.

Sonstiges

In Einzelfällen kann sich auch in anderer Hinsicht die Erforderlichkeit für spezifische Ersatzflächen ergeben. So befinden sich z.B. auf der Fläche KA.1-W-023 (Distelgrund) derzeit Kompensationsflächen für umgebrochenes Grünland. Bei betroffenen Waldflächen (z.B. KA.2-W-29 Oberreut Südwest) sind regelmäßig Ersatzaufforstungsflächen notwendig.

Fazit

Zur Weiterverfolgung stehen somit nach Behandlung im Planungsausschuss Flächen im Umfang von insgesamt 59 ha zur Verfügung („dunkelgrün“). Weitere 45 ha werden grundsätzlich befürwortet, bedürfen aber einer genaueren Abwägung nach Erstellung des Umweltberichts („hellgrün“). Eher kritisch wurden Flächen von insgesamt 75 ha eingestuft („gelb“), während insgesamt 72 ha aufgrund unüberwindbarer Hindernisse oder einer Vielzahl von ablehnenden Stellungnahmen ausgeschlossen wurden („rot“).

Die zur Weiterbehandlung empfohlenen Flächen („dunkelgrün“ und „hellgrün“) summieren sich somit auf 104 ha. Die Prüfflächen, die sich auf der bereits im FNP 2010 geplanten Fläche „Zentrum III“ in Neureut befinden (11 ha), tragen nicht zur Deckung der erforderlichen 85 ha bei. Gleichzeitig werden 4 ha als Grünzug empfohlen und ca. 1 ha für den Ersatz des Schwimmbads benötigt und müssen zusätzlich ausgewiesen werden, sodass aktuell noch 88 ha zur Bedarfsdeckung für den FNP 2030 bereit stehen.

Um ein Ausweisungsdefizit zu vermeiden stellt es sich als sehr sinnvoll dar, dass mehr als 85 ha weiter geprüft werden, da die für den Entwurf des FNP 2030 notwendige Umweltprüfung ggf. noch zu einem Ausschluss weiterer Flächen führen kann.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt, die durch Behandlung im Planungsausschuss modifizierte „dunkelgrüne“ und „hellgrüne“ Flächenkulisse (mit Ausnahme der im Planungsausschuss von gelb

auf hellgrün gestellten Flächen KA-2-W-062 und KA-2-W-063) Wohnen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans als geplante Wohnbauflächen an den Nachbarschaftsverband Karlsruhe (NVK) zu melden und weiter prüfen zu lassen.