



<b>STELLUNGNAHME zum Änderungsantrag</b>  FDP-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	<b>2017/0094</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030, Schwerpunkt "Wohnen" - Vorschlag für Flächenkulisse</b>		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
<b>Gemeinderat</b>	<b>07.02.2017</b>	<b>11.1</b>	<b>x</b>	

**Kurzfassung**

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:				
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)						
Ergänzende Erläuterungen:						
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja	abgestimmt mit

## Allgemeines

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.

In Zahlen:

**Das Baulandkataster:** Seit 2003 erfolgt unter der Federführung des Liegenschaftsamtes eine systematische Bestandserhebung der Innenentwicklungspotenziale im Baulandkataster als baulandorientiertes Informationssystem. Neben den noch vorhandenen Wohnbaupotenzialen aus rechtsverbindlichen Bebauungsplänen werden hier alle in Karlsruhe befindlichen Wohnbaupotenziale transparent dargestellt. Dazu gehören auch geringfügig bebaute oder abweichend genutzte Grundstücke, die einer weiteren Wohnbebauung zugeführt werden könnten. Seit der Einführung des Baulandkatasters 2003 wurden 3.047 Grundstücke für eine mögliche Wohn- oder Mischbebauung in das Baulandkataster aufgenommen, von denen bis 2014 bereits 2.112 Grundstücke mit rund 7.000 Wohneinheiten bebaut wurden. Von 2008 bis 2014 waren es 868 Grundstücke, die für eine mögliche Wohnnutzung aufgenommen wurden. Bebaut wurden in dieser Zeit 1.139 Grundstücke mit rund 4.200 Wohneinheiten. Die Zahlen sind der Publikation „WOHNEN UND BAUEN IN KARLSRUHE, 8. Sachstandsbericht 2015“ entnommen.

**„Ränderscan“ von 2016:** Unter Federführung des Liegenschaftsamtes wurden Optionen für Arrondierungen an Siedlungsändern bzw. -übergängen erfasst und durch die Verwaltung geprüft („Ränder-Scan“). Hier galt es unter anderem bisher noch ungenutzte oder nur einseitig genutzte Erschließungssysteme „in Wert“ zu setzen und im Hinblick auf eine beidseitige Bebauung zu untersuchen, um im Zusammenhang mit den Eigentumsverhältnissen vor allem kostensparende und rasch umsetzbare Lösungen zu identifizieren. Geprüft wurden rund 200 Einzelflächen im gesamten Stadtgebiet. Rund 55 dieser Potenzialflächen im Umfang von rund 33 ha werden momentan für eine Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im nicht überplanten Innenbereich) oder für ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) empfohlen. Für diese Potenzialflächen werden kurzfristige Realisierungsoptionen geprüft. Das Projekt wurde dem Planungsausschuss am 12. Mai 2016 vorgestellt.

**Potenzialstudie zur Innerstädtischen Entwicklung:** Bei dem Strategieansatz einer qualifizierten Nachverdichtung durch Innenentwicklung gilt es, Wohnraumpotenziale innerhalb der Quartiere des bestehenden Siedlungsbestandes zu ermitteln. Zur Identifikation zukünftiger Untersuchungsgebiete für die innere städtebauliche Entwicklung wurde das Planungsbüro berchtoldkrass space&options (Karlsruhe) beauftragt, eine systematische Analyse der Siedlungsdichten basierend auf den Stadtstrukturtypen aus dem Rahmenplan Klimaanpassung durchzuführen. Darauf aufbauend wird empfohlen, durch Rahmenpläne, wie zum Beispiel in der Waldstadt, die Potenziale einer städtebaulich verträglichen Nutzungsintensivierung aufzuzeigen und Instrumente zur planungsrechtlichen Umsetzung darzustellen. Der Abschlussbericht wurde dem Planungsausschuss am 16. Juni 2016 vorgestellt.

## Zu den Flächen

### KA.1-W-112\_A Grabenäcker Erweiterung

Bei der Fläche handelt es sich um eine geringfügige Anpassung einer Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan 2010 als geplant dargestellt ist. Sie verläuft parallel zur geplanten „Südfahrt Hagsfeld“ und ist in der neuen Abgrenzung auch im Räumlichen Leitbild Karlsruhe dargestellt.

**KA.1-W-403\_S Erw. Städtisches Klinikum**

Die Fläche liegt in sehr guter Lage, besonders für Studierende. Das KIT ist mit dem Fahrrad in weniger als 15 Minuten erreicht; zur Hochschule Karlsruhe und der Pädagogischen Hochschule sind es sogar nur 5 Minuten. Darüber hinaus verläuft direkt östlich der Fläche die Straßenbahnlinie S1-S11.

Die Prüffläche selbst war im FNP noch nie als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt. Sie befindet sich auf einer geplanten Erweiterungsfläche des Klinikums. Im FNP wird also nicht Kleingartenfläche in Wohnfläche umgewandelt, sondern eine Bebauungsfläche in eine andere.

Als Verlagerungsfläche könnte eine geplante Kleingartenanlage im Norden Knielingens dienen. Sie hat eine Fläche von etwa 7 ha und ist damit doppelt so groß wie die Fläche am Städtischen Klinikum.

**KA.2-W-002 Rüppurr Süd I**

Die Fläche ist stark lärmbelastet. Auch das bestehende Wohngebiet nördlich ist heute bereits stark betroffen.

Eine Möglichkeit zur Verbesserung der Situation könnte eine stark lärmgedämmte Wohnbebauung mit „Riegelfunktion“ sein, die nicht nur erträgliches Wohnen in den neuen Gebäuden ermöglicht, sondern auch den Bestand dahinter vor Lärm schützt.

Details sollten im Bebauungsplan festgeschrieben werden; eine Herausnahme aus der Prüfkulisse zum Flächennutzungsplan ist aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfehlenswert.

**KA.2-W-007.a Rehbuckel I**

Die Fläche wurde im Planungsausschuss am 12. Januar 2017 entgegen der Meinung des Ortschaftsrates zur weiteren Prüfung empfohlen und steht im Gemeinderat zur Diskussion.

**KA.2-W-010 Am Rüppurrer Schloss**

Die Fläche hat sehr guten Anschluss an den ÖPNV und ist damit auch für stärker verdichteten Wohnungsbau gut geeignet.

Die westliche Hälfte der Prüffläche ist im FNP nicht als Fläche für Dauerkleingärten dargestellt, sondern stellt Fläche für Gemeinbedarf dar.

Potenzielle Verlagerungsflächen befinden sich nur wenige hundert Meter weiter östlich. Auch hier ist die Verlagerungsfläche deutlich größer als die wegfallende Kleingartenfläche.

**KA.2-W-061 Adolf-Ehrmann-Bad**

Die Fläche des Adolf-Ehrmann-Bads wurde auf Wunsch des Ortschaftsrates Neureut in der Prüfkulisse belassen. Falls ein Neubau des Schwimmbads an anderer Stelle erfolgen sollte, wäre die Fläche hervorragend für Wohnbebauung geeignet. Bis zum Fall der Entscheidung sollte die Fläche in der Prüfkulisse verbleiben.

**KA.1-W-067 Grüner Weg**

Die Fläche ist gut für Bebauung geeignet, auch aus Sicht des Umweltschutzes (vergleiche Steckbrief zur Fläche). Aufgrund der früheren Nutzung ist sie vorbelastet.

Ihre Nähe zur Stadt, die geplante Stadtbahnlinie (Verlängerung Linie 3) und ihre Anbindung an das Fahrradnetz durch den Hardtwald macht sie für Wohnbebauung äußerst attraktiv.

**KA.2-W-078 Schwetzingen Straße**

Die Prüffläche befindet sich auf einer Fläche, die der FNP als Kleingärten darstellt, welche aber in Realität nicht umgesetzt sind. Es existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1999, aber jegliche Infrastruktur fehlt und die Parzellierung ist bisher nicht erfolgt. Es handelt sich daher um eine Fläche, bei deren Wegfall keine Kleingärtnerin oder Kleingärtner unmittelbar betroffen ist. Eine S-Bahn-Linie verläuft in unmittelbarer Nähe westlich.