



<b>STELLUNGNAHME zum Antrag</b>  KULT-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	<b>2017/0072</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Fortschreibung Flächennutzungsplan 2030, Schwerpunkt "Wohnen" - Vorschlag für Flächenkulisse für Karlsruhe</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, dem Antrag nicht zu folgen.

Sie wird einen Zeitplan für die Erschließung von Kleingartenersatzflächen erstellen.

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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

## 1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Flächenpotenziale durch Innenentwicklung detailliert zu quantifizieren (vgl. Begründung).

Folgende Informationen zu Potenzialflächen stehen der Verwaltung zur Verfügung.

- **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.
- **„Ränder-Scan“ von 2016:** Unter Federführung des Liegenschaftsamtes wurden Optionen für Arrondierungen an Siedlungsrändern 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 rd. 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 z. B. 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.

## 2. Die drei Kleingartengebiete KA.1-W-403 „Nördlich Klinikum“, KA.2-W-010 „Am Rüppurrer Schloss“, KA.2-W-027 „Pulverhausstraße“ werden aus der Suchkulisse herausgenommen.

Alle sich noch in der Prüfkulisse befindenden Kleingartenflächen liegen in guter Lage und haben direkten Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Einkommensschwache Personengruppen leiden besonders unter dem Wohnraummangel in Karlsruhe. Für diese Personen ist neben bezahlbarem Wohnraum eine gute Anbindung an den ÖPNV essenziell, da sie häufig ohne Auto auskommen müssen. Auf der Suche

nach geeigneten Wohnbauflächen ist die Nähe zu Straßenbahn-/Tramlinien daher ein wichtiges Kriterium.

Zu jeder der Prüfflächen existieren Verlagerungsoptionen, die in ihrer Größe die bisherigen Flächen zum Teil deutlich übertreffen.

Vor diesem Hintergrund rät die Verwaltung davon ab, alle Kleingartenflächen prinzipiell aus der Prüfkulisse zu entfernen.

**3. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, für die bestehenden Mehrbedarfe an Kleingärten oder für zukünftig notwendig werdende Verlagerungen Flächen für zukünftige Kleingartennutzung im FNP festzusetzen und bis zum Beschluss des FNP einen Zeitplan für deren Erschließung (verkehrlich, Strom, Wasser, Abwasser) vorzulegen.**

Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan fortgeschrieben und wird auch neue Kleingartenanlagen darstellen. Im Falle der Inanspruchnahme von Kleingärten könnten daher „Ersatzflächen“ ausgewiesen und als Kleingärten genutzt werden, bevor die ursprünglichen Kleingärten wegfallen.

**4. Auf Gemarkung Hohenwettersbach wird nur die Fläche „Dachsbau“ (KA.2-W-007.b; bisher fälschlicherweise „Rehbuckel“ benannt) weiterverfolgt; Status dafür: „Abwägung erforderlich“ (= hellgrün).**

Nach Votum des Planungsausschusses wurde am 12. Januar 2017 neben der von der Verwaltung empfohlenen Fläche „Rehbuckel II“ (KA.2-W-007.b) auch noch ein Teil der Fläche „Rehbuckel I“ (KA.2-W-007.a) als Vorschlag für die Karlsruher Flächenkulisse übernommen.

**5. Wegen der Rahmenvorgaben (Rahmenpläne) aus Antragspunkt 2, wegen der Aussagen in den Gebietssteckbriefen und wegen des gültigen Regionalplans werden folgende Gebiete als „schwierig zu realisieren“ (=gelb) bzw. Ausschluss (=rot) ausgewiesen; Details legen die Fachleute in der Planungsstelle fest:**

**a) KA.1-W-324\_S „Sportplatz ASV Grünwettersbach“**

**b) KA.2-W-029 „Oberreut Südwest“**

**c) südöstliche Hälfte von KA.2-W-067 „Grüner Weg“**

**d) KA.2-W-078 „Schwetzinger Straße“**

Vom Grundsatz kann der Flächennutzungsplan nicht beschlossen werden, wenn er dem Regionalplan widerspricht. Das bedeutet, dass der Regionalplan in einem eigenständigen Verfahren geändert werden muss, bevor der FNP in Kraft tritt. Die Verwaltung des Regionalverbandes hat signalisiert ein entsprechendes Verfahren in die Wege zu leiten, in dem Flächen, bei denen Zielkonflikte bestehen, nochmals eingehend geprüft werden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung widersprüchliche Aussagen des Regionalplanes bei diesen Flächen noch nicht als Ausschlusskriterien zu werten. KA.2-W-029 ist bereits gelb ausgewiesen.

**6. Der aktuelle Gemeinderat bekennt sich zum Langfristziel einer Nettonull beim Flächenverbrauch.**

Aufgrund der angespannten Situation auf dem Karlsruher Wohnungsmarkt und der aktuellen Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes, nach der auch künftig nicht mit einer Entspannung zu rechnen ist, kann die Verwaltung unter sozialem Blickwinkel keine Empfehlung für ein Langfristziel einer Nettonull beim Flächenverbrauch aussprechen.

Die Verwaltung unterstützt jedoch den sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche und verfolgt im Sinne des Räumlichen Leitbildes verschiedene Strategien zur Identifikati-

on und Aktivierung von Flächenpotenzialen innerhalb oder unmittelbar an der Kontur des bestehenden Siedlungsgebietes.