



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	
	Verantwortlich:	Dez. 6
Rahmenplanung "Oberer Säuterich"		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	08.05.2019	5	x		
Planungsausschuss	09.05.2019	5		x	
Gemeinderat	14.05.2019		x		

Beschlussantrag

Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Gemeinderat vor, der Rahmenplanung zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zuzustimmen.

Weiter wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung beschließen soll.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja ☒ Nein ☐	ca. 30.000 €				
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☒ Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein	x	Ja	Korridorthema: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja	durchgeführt am durchgeführt am 08.05.2019
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja	abgestimmt mit

Städtebaulicher Wettbewerb und erste Überarbeitungen

Im „Oberen Säuterich“ in Durlach-Aue wird ein neues Wohnquartier entstehen. Die Stadt hatte dazu 2016/2017 ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt, aus dem die Planungsgemeinschaft K9 Architekten mit faktorgruen Landschaftsarchitekten und Modus Consult Verkehrsplanung als Preisträger hervorging.

Aufgrund der Kritik an der städtebaulichen Dichte der Bebauungsstruktur mit 480 Wohneinheiten (erste Wettbewerbsphase) wurde der Entwurf in der zweiten Wettbewerbsphase auf 408 Wohneinheiten reduziert.

Aufgrund der Vorgaben aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2030 von 420 Wohneinheiten für das Gebiet „Oberer Säuterich“ wurde der städtebauliche Entwurf in Bezug auf die Verteilung der Gebäudetypologien mit unterschiedlichen Gebäudehöhen Anfang 2018 weiter überarbeitet. In Hinblick auf den hohen Bedarf an Pflege- und Kitaplätzen wurden am Quartiersplatz ein Pflegeheim und eine Kita in die Planung integriert. Die Rahmenplanung erreicht mit 390 Wohneinheiten und 75 Pflegeplätzen die städtischen Ziele für das neue Wohnquartier „Oberer Säuterich“.

Beteiligungsprozess (Phase 1)

Mit einem moderierten zweiphasigen Beteiligungsprozess wird seit März 2018 die Erarbeitung des Rahmenplans begleitet.

Die Stadt hat in der ersten Phase des Beteiligungsprozesses (Moderation südlich) mit verschiedenen Gruppierungen (Vertreter der örtlichen Bürgervereine, Verbände und Gemeinden; Anwohner; Eigentümer und Pächter) Gespräche geführt, über den aktuellen Planungsstand informiert und unterschiedliche Erwartungshaltungen an die Planung aufgenommen. Darüber hinaus wurde ein Begleitgremium aus den genannten Interessengruppen gebildet, das den Prozess weiter begleiten wird.

Überarbeitung der Rahmenplanung 1

Städtebauliche Dichte, Gebäudehöhe und Abstandsflächen: Auf Basis der eingegangenen Hinweise aus dem Gespräch mit den Anwohnern wurde der städtebauliche Entwurf von K9 Architekten überarbeitet: Der ursprünglich viergeschossige Wohnungsbau südlich der Karpatenstraße am Quartiersplatz wurde in der Höhe auf drei Geschosse reduziert. Außerdem wurden die Kubatur eines Reihenhauses südlich der Karpatenstraße auf die eines Doppelhauses reduziert und dadurch Abstandsflächen zu den nördlich angrenzenden Nachbarn vergrößert.

Der zum Abschluss der ersten Phase des Beteiligungsprozesses in der Bürgerinformationsveranstaltung am 25. April 2018 präsentierte Sachstand der Rahmenplanung umfasst ca. 385 Wohneinheiten, ein Pflegeheim mit ca. 75 Pflegeplätzen und eine 6 gruppenartige Kindertageseinrichtung.

Verkehr und Erschließung: Das Stadtplanungsamt hat alle während der Gespräche geäußerten und schriftlich eingegangenen Vorschläge zur Verkehrsführung aufgenommen und die Prüfung aller Varianten beauftragt.

Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses wurden den Mitgliedern des Planungsausschusses im Juli 2018 vorgestellt.

Beteiligungsprozess (Phase 2)

Alle Hinweise der Bürger wurden dokumentiert und in der Überarbeitung der Rahmenplanung geprüft und berücksichtigt. In der zweiten Phase des Beteiligungsprozesses wurden die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und das Entwässerungskonzept in einer Bürgerinformation am 26. November 2019 vorgestellt.

Überarbeitung der Rahmenplanung 2

Der Ortschaftsrat und der Planungsausschuss haben sich im Januar 2019 für den Planfall 6 der Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung des Baugebietes Oberer Säuterich ausgesprochen. Die im Umgriff befindlichen Elemente wurden nun der finalen Überarbeitung des Rahmenplans zugrunde gelegt:

- Direkte Gebietsausfahrt auf die B3 in Verlängerung der Steiermärker Straße,
- direkter Radweg auf der Nordseite der B3 mit geeigneter Verknüpfung nach Aue und entlang der Fiduciastraße,
- attraktive Fuß- und Radwegverbindungen zu einer möglichen neuen Haltestelle der Linie 47 im Bereich der Einmündung B3/Fiduciastraße.

Zur Bürgerinformation am 26. November 2018 hatten sich die direkten Anwohner aus der Karpatenstraße erneut kritisch zu dem geplanten Anschluss der neuen Bebauung des Wohnquartiers geäußert – auch in Bezug auf die Höhenentwicklung der geplanten Aufschüttung. Die Rahmenplanung schlägt in diesem Bereich zwei Varianten vor, um den Anwohnern entgegenzukommen.

Variante 1

In der Variante 1 bleibt die städtebauliche Struktur entsprechend des im April 2018 präsentierten Entwurfs erhalten. Die Höhe der vier Doppelhäuser (8 WE, 2 bis 3 Geschosse) wird um ein Geschoss auf zwei Geschosse reduziert.

Variante 2

In der Variante 2 wird eine Reihe mit acht ein- bis zweigeschossigen Winkelhäusern als neue Bautypologie im Gebiet angeboten. Als Ausgleich für das in dieser Variante fehlende Haus am Platz mit 6 Wohneinheiten und zur zusätzlichen Entwicklung von Wohnraum wird die Aufstockung der Kita durch zwei Wohngeschosse mit 16 Wohneinheiten vorgeschlagen, die beispielsweise als geförderter Wohnungsbau realisiert werden könnten. Dadurch könnte die Anzahl der Wohneinheiten in Variante 2 von 385 auf 395 Wohneinheiten erhöht werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sollen beide Optionen der städtebaulichen Entwicklung südlich der Karpatenstraße weiter präzisiert und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit der Öffentlichkeit rückgekoppelt werden.

Es ist außerdem vorgesehen im Zuge der Bebauungsplanung gestalterische Hinweise sowie ein Energiekonzept auch in Bezug auf das Nutzen erneuerbarer Energien - seitens der Stadtwerke - für das neue Quartier zu entwickeln.

Wenn die Planung konkretisiert ist, will die Stadt zu weiterer Beteiligung z. B. in Form einer Planungswerkstatt einladen, in der Ideen zur Gestaltung des öffentlichen Raums, der Grün- und Freiflächen und der Spielflächen entwickelt werden können.

Die städtebauliche Rahmenplanung "Oberer Säuterich" hat die Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren berücksichtigt, alle planungsrelevanten Aspekte wie die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und der Entwässerungskonzeption zusammengeführt.

Zum Abschluss der zweiten Phase des Beteiligungsprozesses wird am 28. Mai zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und Ausstellung zum Rahmenplan "Oberer Säuterich" eingeladen. Der Rahmenplan stellt die Grundlage der Bauleitplanung dar, mit der im Sommer 2019 begonnen werden soll.

Erläuterung des städtebaulichen Rahmenplans „Oberer Säuterich“

Leit- und Entwurfsidee

Auf dem Areal „Oberer Säuterich“ in Karlsruhe entsteht ein vielfältiges Wohnquartier, das den südlichen Abschluss von Durlach-Aue in Richtung B3 neu definiert.

Das Quartier zoniert sich in mehrere durch Grünzäsuren klar definierte Bereiche. Im Zentrum des Wohngebiets entsteht ein neuer Quartiersplatz als attraktiver Treffpunkt.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept für die städtebauliche Entwicklung des Areals „Oberer Säuterich“ entwickelt sich aus folgenden Prämissen:

- Identitätsstiftende Freiräume wie Quartiersplatz, „Grüne Fugen“ und Wohnhöfe mit eigenständigem Charakter
- Robuste städtebauliche Figur, die sich auf das Wohnen in Nachbarschaften konzentriert
- Offene Blickbeziehungen zum südlichen Landschaftsraum
- Möglichkeit diverser Wohn- und Bautypologien innerhalb der städtebaulichen Struktur; Offenheit für individuellen Wohnungsbau
- Abgestufte Höhenentwicklung in Beachtung vorhandener Nachbarschaften sowie der Topografie
- Einfache und reduzierte verkehrliche Erschließung innerhalb des Gebietes, Vermeidung von Durchgangsverkehr
- Dezentrale Organisation der Stellplätze
- Hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen
- Hauptsächlichliche Orientierung der Gebäude nach Westen, Osten und Süden, hohes ökologisches Potential
- Beste Wohnlagen in allen Bereichen des Gebietes durch gut positionierte Baufluchten und durch Öffnungen der städtebaulichen Struktur zum angrenzenden Landschaftsraum

Freiraumkonzept / Grüne Fugen

Das freiräumliche Konzept fügt sich in die örtliche Situation ein und bildet einen harmonischen Abschluss des Siedlungsraums von Durlach-Aue. Drei markante Entwurfselemente bestimmen das Freiraumkonzept des neuen Quartiers: die „Grünen Fugen“, die Wohnhöfe sowie der Quartiersplatz.

Ein prägendes und identitätsstiftendes Motiv des neuen Quartiers sind die **„Grünen Fugen“**, die an vorhandene Wege und Grünstrukturen anknüpfen und das neue Quar-

tier mit Durlach-Aue vernetzen. Die „Grünen Fugen“ werden zum prägenden Element des neuen Quartiers, verleihen ihm seinen eigenen, durchlässigen Charakter und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei und dienen als Retentionsflächen.

Daneben bilden die **Wohnhöfe** in den einzelnen Wohnclustern ein strukturbildendes und gliederndes Element der neuen Bebauung. In der Abfolge von Wohnhöfen und grünen Gärten entsteht ein spannendes und abwechslungsreiches Spiel von Räumen. Gleichzeitig nehmen sie wohnungsnahe Spielangebote auf. Die Wohnhöfe wiederholen sich in den vier südlich der Haupterschließung liegenden Wohnclustern als rhythmisierendes Element. Sie verleihen der neuen Bebauung an dieser Stelle eine jeweils identitätsstiftende Aufenthaltsqualität.

Der **Quartiersplatz** schafft ein einladendes Entrée für das neue Wohnquartier und stellt die Anbindung an das bestehende Quartier von Durlach-Aue her. Wünschenswert ist eine Belebung des Platzes durch gastronomische Nutzung wie beispielsweise die eines Cafés im Pflegeheim.

Regionaler Grünzug/Grünvernetzung:

Entlang des begrünten Lärmschutzwalls zur B 3 entsteht ein naturnaher Grünraum mit Spiel- und Sportflächen sowie Flächen für Kleingärten und optional „urban gardening“. Hier finden auch Ausgleichsflächen mit Wasser- und Retentionsflächen, Feldgehölzen, Steinriegeln und Obstbäumen als Lebensräume für Zauneidechsen und Wechselkröte ihren Platz. Der Grünzug nimmt die wichtige fuß- und radläufige Verbindung von Westen in den Ortskern von Durlach auf.

Wohnbebauung - Haustypologien

Das städtebauliche Konzept setzt auf eine robuste Struktur, die eine Vielzahl von Bautypologien ermöglicht. Durch die geometrische Staffelung entlang des Siedlungsrandes im Süden entsteht ein markanter Abschluss für Durlach Aue im Übergang zum regionalen Grünzug. Es entstehen gut zugeschnittene Baugrundstücke mit reduziertem Erschließungsaufwand.

Das Gesamtquartier wird im Wesentlichen in fünf Bereiche gegliedert. Entlang der im Norden verlaufenden Straßenbahnlinie entsteht ein verdichtetes Areal das gemischte Nutzungen enthält. Ausgangspunkt dieses Bandes ist der Quartiersplatz an der Karpatenstraße. Es erstreckt sich bis zum Anschluss an die Steiermärker Straße mit der Straßenbahnhaltestelle. Diese Zone hat eine halböffentliche Qualität mit einer attraktiven internen Durchwegung. Am Quartiersplatz entsteht ein Pflegewohnheim, im Weiteren folgen ein 6-gruppiger Kindergarten und eine Reihe von Geschosswohnungsbauten. Das südliche Areal des Wohngebietes wird durch die „Grünen Fugen“ in vier Wohncluster gegliedert. Jeder Wohncluster erhält einen öffentlichen Wohnhof als dezentralen Treffpunkt im Gesamtquartier. Die Wohncluster sind durch eine bauliche Mischung von Geschosswohnen, Townhouses und Doppelhäusern geprägt. Damit wird die soziale Mischung im Gebiet gefördert. Im Übergang zur Bestandsbebauung an der Karpatenstraße wird überwiegend mit kleinteiliger Wohnbebauung weiterentwickelt.

Erschließung

Die Haupterschließung des Quartiers erfolgt durch eine relativ direkte und kurze Verbindung zwischen den bestehenden Anschlüssen an der Karpatenstraße und der Steiermärker Straße. Diese Straße erschließt das nördliche Bebauungsband zur Straßenbahn hin direkt und man erreicht zwei Wohncluster, die über eine Henkelerschließung an die

Haupteerschließung anbinden. Am Quartiersplatz zweigt eine weitere Erschließungsachse ab, die in einer Wendefläche endet. An dieser sind die weiteren Wohncluster angebunden. Eine zusätzliche Anbindung an die B3 in Fahrtrichtung Karlsruhe im Südwesten des Areals entlastet die Gesamtsituation.

Die Erschließungsstraßen der Wohncluster sind als mischgenutzte Flächen mit einheitlichem Belag gestaltet. Ziel ist es, die Straßen im Quartier so zu gestalten, dass diese von ihren Bewohnern als Lebensraum verstanden und genutzt werden.

Die Wohncluster werden möglichst vom Verkehr freigehalten. Unter dem zentralen Wohnbau Feld eines jeden Clusters liegt eine Tiefgarage, die direkt von der Haupteerschließung erreicht wird. Reihen und Doppelhäuser erhalten ihre Parkplätze direkt auf dem Grundstück bzw. im Gebäude.

Im Weiteren ist im Quartier ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz vorhanden, das mit den benachbarten Quartieren und den Angeboten des ÖPNV vernetzt ist.

Schallschutz

Der bestehende Schallschutzwall wird weitergeführt, um für das Quartier einen lückenlosen Schallschutz Richtung B3 und Fiduciastraße zu erhalten.

Die Bebauung im Norden an den Straßenbahngleisen wird im Erdgeschoss durch Nebenanlagen schallgeschützt. Dadurch erhalten die Freiräume zwischen den Gebäuden eine hohe Aufenthaltsqualität.

Entwässerungskonzept

Das neue Quartier wird entsprechend des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem entwässert, d. h. es werden Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird über ein neues Regenwassernetz von Norden nach Süden aus dem Gebiet in mehrere Retentionsräume geleitet. Die Retentionsräume werden in die geplanten Grünzüge des Baugebietes eingebunden, das anfallende Regenwasser möglichst lange zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Das Thema der Regenwasserbewirtschaftung wird als ökologische Qualität sichtbar und erlebbar gemacht und trägt zum positiven Image des neuen Quartiers bei.

Bebauungsplanverfahren

Der Planungsausschuss hat im April 2015 die Aufstellung Bebauungsplan „Oberer Säuterich“, Karlsruhe/Durlach-Aue gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen mit dem Ziel, neuen Wohnraum in Durlach zu schaffen und dabei auch den Sozialen Wohnungsbau zu berücksichtigen. Für die im Plangebiet vorkommende Wechselkröte werden im Rahmen des Verfahrens Kompensationsflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2030 entwickelt werden, in dem der Umgriff der Rahmenplanung als geplante Wohnbaufläche und Grünfläche bereits dargestellt ist. Der Beschluss des Flächennutzungsplans ist derzeit im Sommer 2020 - während der Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens - vorgesehen.

Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat der Planung zugestimmt.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

Eingriffe, die die geplante Bebauung in den Naturhaushalt des Gebiets verursacht, sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (§ 1 a BauGB / § 21 BNatSchG).

Beschluss:

I. Antrag an den Ortschaftsrat Durlach

1. Der Ortschaftsrat Durlach schlägt dem Gemeinderat vor, der Rahmenplanung zur Durchführung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens zuzustimmen.
2. Weiter wird vorgeschlagen, dass der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Bürgerversammlung beschließen soll.