



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0576
	Verantwortlich:	Dez. 6
Städtebaulicher Rahmenplan Neureut -Zentrum III		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	09.07.2020	3		X	vorberaten
Gemeinderat	21.07.2020	14	X		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat wird um Zustimmung zum Städtebaulichen Rahmenplan Neureut–Zentrum III gebeten und um Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens auf dieser Grundlage.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
--------------------------	---------------------------	--	---

☒ ☐

☒
☐
☐
☐
☐

Ja ☒ Nein ☐	300.000 €			
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
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	x	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein		Ja
Korridorthema: Städtebau durchgeführt am 16.06.2020 abgestimmt mit				

Anlass / Ziel

Das ca. 24 ha große Areal „Zentrum III“ in Neureut umfasst im nördlichen Bereich die z. T. noch als Gärtnereien genutzten privaten Grundstücke südlich der Unterfeldstraße, sowie die städtischen Flächen mit Adolf-Ehrmann-Bad und Neureuter Festplatz. Zahlreiche sehr schmale, private und teilweise auch städtische Grundstücke schließen daran zwischen Teutschneureuter Straße, Spöcker Straße und Neureuter Querallee an und werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den im Räumlichen Leitbild aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten soll das Plangebiet „Zentrum III“ zu einem neuen Wohngebiet (mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen) entwickelt werden

Beteiligungsprozess / Städtebaulicher Wettbewerb

Der Planungsprozess wurde mit einer Auftaktveranstaltung am 22. September 2016 begonnen; hier wurden erste Anregungen für die Rahmenbedingungen, den Prozess im Allgemeinen und die Aufgabenstellung gesammelt. Grundlage für die Planung des neuen Wohngebietes soll ein städtebaulicher Rahmenplan sein (siehe Beschluss des Planungsausschusses vom 6. April 2017). Für den hierzu durchgeführten städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde die Aufgabenstellung im Rahmen eines öffentlichen Workshops (14. September 2017) diskutiert; die dabei vorgebrachten Anregungen wurden anschließend eingearbeitet. Der aus diesem Wettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf des Büros pesch partner architekten und Stadtplaner GmbH (Stuttgart) in Arbeitsgemeinschaft mit Büro Helleckes Landschaftsarchitektur (Karlsruhe) wurde im Planungsausschuss am 9. Mai 2018 vorgestellt und als Grundlage für die Überarbeitung des Rahmenplans beschlossen. Am 16. Mai 2018 wurde das Wettbewerbsergebnis außerdem in einem öffentlichen Bürger-Workshop vorgestellt; anschließend wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer online-Befragung zusätzlich Gelegenheit zu Rückmeldungen gegeben.

Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses

Bei der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses durch die o. g. Büros wurden die von Bürgern, beteiligten Ämtern, Ortschaftsrat und Planungsausschuss vorgebrachten Anregungen geprüft und eingearbeitet:

- Überprüfung und Anpassung der Dichte und Gebäudetypologien
- Überprüfung und Abstimmung des Nutzungskonzeptes und der notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Bad, Schule, KiTa u. a.)
- Überprüfung und Überarbeitung von Linienführung und Haltestellen der künftig verlängerten Straßenbahn/Tram
- Überprüfung und Anpassungen bei Leitungen, Querschnitten, Stellplätzen, Entwässerungskonzept, Biotopstrukturen, Baumbestand und Anbindung an vorhandenes Wegenetz
- Charakterisierung der neuen Grünräume

Städtebaulicher Rahmenplan

Ziel des Rahmenplans ist es, ein in sich stimmiges, zusammenhängendes, lebendiges und gemischtes Stadtquartier zu schaffen, das den gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum berücksichtigt. Dabei soll ein vielfältiges und qualitätvolles Angebot an Wohnbauflächen entwickelt werden, das unterschiedliche Bevölkerungs- und Einkommensgruppen anspricht. Um dem Spannungsfeld zwischen Bodenknappheit und Bevölkerungswachstum, sowie zwischen Energieeffizienz und Wohlfühlen gerecht zu werden, wurde die im Wettbewerb noch relativ hohe Dichte von ca. 200 Einwohnern pro Hektar in eine vertretbare städtebauliche Dichte von ca. 160 Einwohnern pro Hektar angepasst. Das Konzept knüpft dabei an die bestehenden Strukturen an; der Übergang zu den angrenzenden Bestandsbereichen wird an den unterschiedlichen Stellen sehr differenziert gestaltet.

Ein weiteres wichtiges Ziel - auch im Sinne der Klimaanpassung - ist der Umgang mit den ökologisch wertvollen Landschaftsräumen in Verbindung mit der Entwicklung eines attraktiven Freiraumkonzeptes, das die grüne Prägung und die bestehenden Freiraumverbindungen des Ortes unterstreicht und stärkt. Energetisch und wasserwirtschaftlich zukunftsweisende Konzepte, die an den Klimawandel angepasst sind und den Zielen des Klimaschutzes entsprechen, werden in ihren Grundzügen in den Rahmenplan aufgenommen und sind in der weiteren Planung zu konkretisieren.

Darüber hinaus soll ein integriertes, stadtverträgliches Mobilitätskonzept geschaffen werden, das nachhaltiges Verkehrsverhalten fördert (Verlängerung der Straßenbahnlinie 3 durch das neue Gebiet, Carsharing-Stationen, Anbindung an Radverkehrsnetz etc.). Der Umweltverbund soll gestärkt werden, um negative Auswirkungen des Verkehrs zu minimieren, mit dem Ziel eines möglichst autoarmen Quartiers, welches auch den Umgang mit dem ruhenden Verkehr umfasst. Berücksichtigt werden außerdem Wegebeziehungen für alle Verkehrsarten innerhalb des Plangebiets, sowie Anbindungen an die vorhandenen Netze und Verbindungen.

Weiteres Vorgehen / Bebauungsplanverfahren

Das Areal ist im geltenden Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Ausgehend von den Zielen des Räumlichen Leitbildes stellt der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 die Flächen zudem als geplante Wohnbaufläche und zentrale Grünflächen dar. Der Beschluss des Flächennutzungsplanes 2030 ist noch in diesem Jahr vorgesehen. Auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans Neureut-Zentrum III soll für das Gesamtgebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Rahmen dieses formellen Bebauungsplan-Verfahrens können einzelne Quartiere oder Teilbereiche in Bezug auf die Gebäudehöhen und -typologien noch einmal überprüft und angepasst/modifiziert werden. Außerdem ist es denkbar, einen ersten Teilbereich zwischen Unterfeld- und Teutschneureuter Straße (Hallenbad und Festplatz) vorrangig zu entwickeln und Teilbereiche davon ggf. für besondere Bauformen/Baugruppen zur Verfügung zu stellen, da sich diese Flächen in städtischem Eigentum befinden.

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Verwaltung durchgeführt, es entstehen hierfür keine Kosten. Darüber hinaus sind jedoch Gutachten zu vergeben, die für das Planverfahren notwendig sind, diese werden zum jetzigen Zeitpunkt auf rund 300.000 Euro eingeschätzt. Eine Verteilung der Kostenanteile wird nach heutigem Kenntnisstand für die nächsten Jahre wie folgt an- gesetzt: 20 % in 2020, 50 % in 2021, 20 % in 2022, 10 % in 2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wäre wegen des zu erwartenden erheblichen öffentlichen Interesses normalerweise in Form einer Bürgerversammlung durchzuführen. Da aufgrund der Pandemie solche Veranstaltungen wohl bis auf Weiteres nicht möglich sind, soll diese ersatzweise in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchgeführt werden. Dies bedeutete im Einzelnen: Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung mit Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen über Internet, beim Stadtplanungsamt und bei der Ortsverwaltung Neureut. Sowohl im Internet als auch beim Stadtplanungsamt (wenn möglich auch bei der Ortsverwaltung Neureut) wird ein sprachlich unterlegter Power-Point-Vortrag zur Verfügung gestellt,

bei dem die Planung der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Im Stadtplanungsamt besteht auch die Möglichkeit, sich die Planung erläutern zu lassen. Sowohl im Internet, als auch beim Stadtplanungsamt und bei der Ortsverwaltung Neureut können innerhalb von zwei Wochen Anregungen und Einwendungen zur Planung abgegeben werden.

Zur Umsetzung des Planvorhabens ist darüber hinaus die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlich.

Die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses und der daraus entwickelte städtebauliche Rahmenplan werden im Ortschaftsrat Neureut und im Planungsausschuss vorgestellt

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss –

Der Gemeinderat wird um Zustimmung zum Städtebaulichen Rahmenplan Neureut–Zentrum III gebeten und um Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens auf dieser Grundlage.

Daneben beschließt der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer erweiterten Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.