

Städtebauliche Studien

Festplatz in Rüppurr

Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“
in Weiherfeld-Dammerstock



Inhalt

Ausgangslage und Ziele	3
Bestandsanalyse	4
Prozess der Beteiligung	7
Verortung und bauliche Unterbringung der Nutzungen	8
Festplatz Rüppurr	10
Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“	12
Fazit und Ausblick	15

Herausgeberin

Stadt Karlsruhe
Stadtplanungsamt
Bereich Städtebau
Lammstraße 7
76133 Karlsruhe
stpla@karlsruhe.de

Bearbeitung und Layout

MESS

Bilder und Grafiken

MESS, sofern nicht anders nachgewiesen

Bearbeitungsstand | Erscheinungsjahr

August 2021 | November 2022

© Stadt Karlsruhe

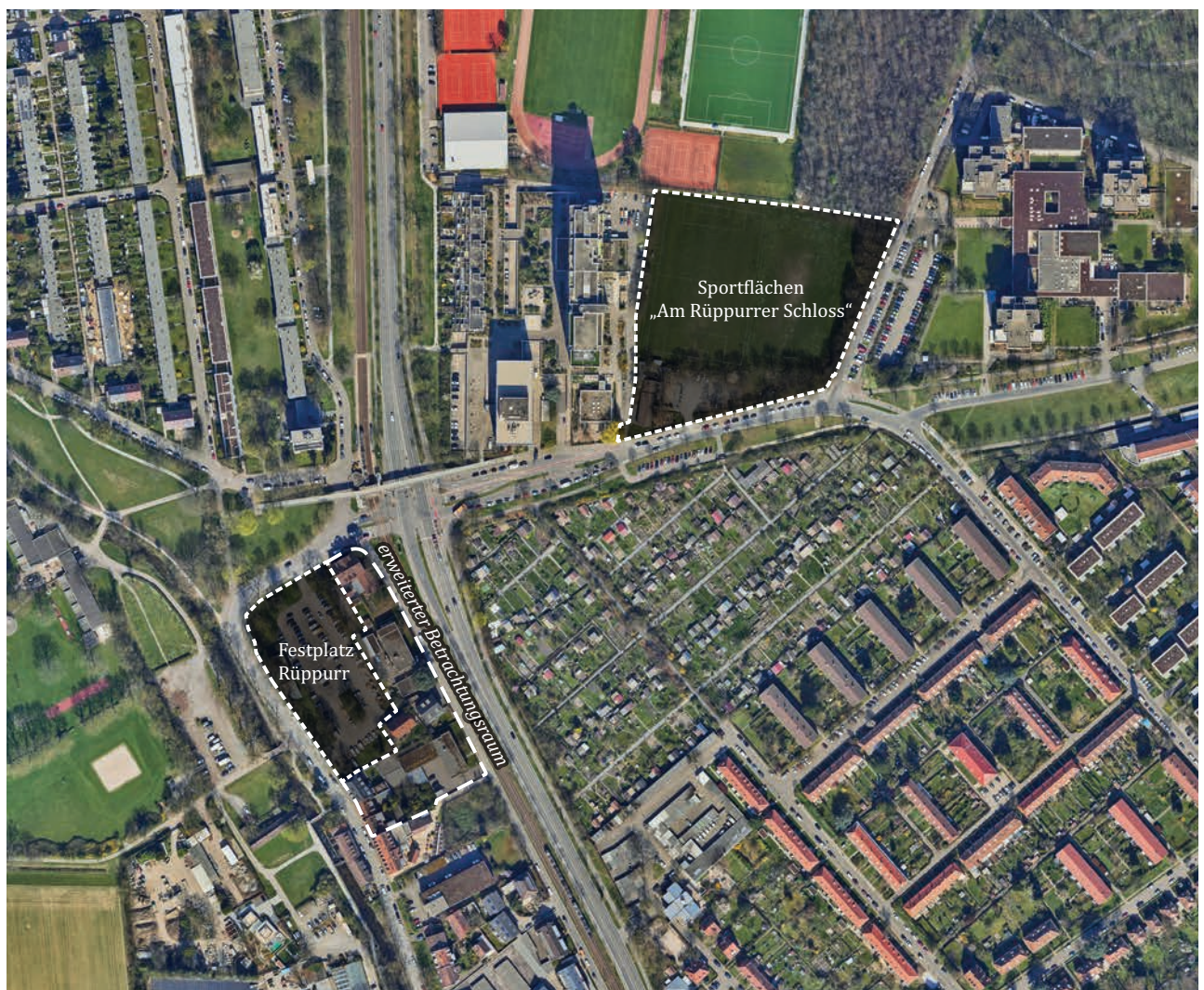
Ausgangslage und Ziele

Der Festplatz in Rüppurr und das Sportgelände nördlich der Straße „Am Rüppurrer Schloss“ befinden sich im Eigentum der Stadt Karlsruhe. Unter bestimmten Bedingungen könnten beide Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund ihrer besonderen Lage- und Verkehrsgunst stellen die städtischen Grundstücke ein großes Potenzial für die Innenentwicklung dar. Sie bieten die Chance, nicht nur Wohnraum, sondern auch sonstige dringend benötigte Nutzungen zu realisieren. Denn in diesem Bereich von Rüppurr und Weiherfeld-Dammerstock gibt es seit langem den Wunsch nach einer besseren Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie einen großen Bedarf an Plätzen für die Kinderbetreuung und Altenpflege. Um auszuloten, wo und wie diese Nutzungen – auf dem Festplatz oder den Sportplätzen

„Am Rüppurrer Schloss“ – untergebracht werden können, beauftragte die Stadt im Jahr 2019 das Büro MESS mit der Erarbeitung von städtebaulichen Studien (Fertigstellung 2021). Dabei sollte ebenso geprüft werden, inwieweit die Überlegungen, einen Wohnmobilstellplatz für Reisemobilisten auf dem Festplatz einzurichten, berücksichtigt werden können.

Ziel war es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit verschiedene Varianten für die Verteilung und bauliche Unterbringung der gewünschten Nutzungen aufzuzeigen. Da es sich bei den städtebaulichen Studien um grundsätzliche Überlegungen zur Bebaubarkeit der Flächen handelt, sind im weiteren Verlauf detaillierte Planungen erforderlich.

Luftbild der Untersuchungsbereiche (Grundlage: © Liegenschaftsamt Karlsruhe, Aufnahme: März 2022)



Bestandsanalyse

Der Festplatz und das Sportplatzgelände „Am Rüppurrer Schloss“ liegen sowohl stadtbaugeschichtlich als auch landschaftlich in besonderer Lage. Das heterogene Umfeld reicht von der Dammerstocksiedlung im Nordwesten (1929) über großmaßstäbliche Strukturen der 1960er und 1970er Jahre (v.a. EWG-Hochhaus, Wohnstift) und die Gartenstadt (zweitälteste Gartenstadtsiedlung Deutschlands) im Südosten bis zum historisch gewachsenen Rüppurrer Ortskern im Süden. In unmittelbarer Nähe lassen sich attraktive und ökologisch wertvolle Landschaftsräume erreichen. Neben Wohnen finden sich in dem Bereich vielfältige Nutzungen wie Kindertages-, Gast- und Sportstätten, Büros oder das Wohnstift am Erlenweg. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Ettlinger Allee bzw. Herrenalber Straße mit der parallel geführten Straßenbahn sorgt zwar für eine gute Verkehrsanbindung, wirkt aber auch als Barriere im Stadtgefüge. Die S-Bahnhaltestelle „Schloss Rüppurr“ ist von beiden Flächen innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen. Der Hauptbahnhof liegt etwa einen Kilometer und der Marktplatz etwa drei Kilometer (Luftlinie) entfernt.

Festplatz Rüppurr

Das circa 6.800 qm große Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und wird derzeit als kostenloser Parkplatz genutzt, der aber meist wenig ausgelastet ist. Kleinteilige, gemischt genutzte Bebauung sowie alte Bäume umgeben die Fläche. Einst befand sich dort das Rüppurrer Schloss, von dem im Süden nur noch die ehemalige Meierei („Rotes Haus“) als Denkmal erhalten ist. Dieses markante Gebäude wird zurzeit als privates Therapie- und Begegnungszentrum genutzt. Im Nordosten besitzt die Stadt ein weiteres, ebenfalls denkmalgeschütztes Gebäude, in dem unter anderem ein Polizeiposten untergebracht ist. Dieser nutzt auch die dahinterliegende Garage, die weiterhin anfahrbar bleiben muss. Im Osten an der Herrenalber Straße befinden sich große Technikgebäude für die Telekommunikation; perspektivisch wurde auch dieses Grundstück in die städtebaulichen Überlegungen miteinbezogen. Zudem wurde der Betrachtungsbereich um private Grundstücke im Süden erweitert, da sich dort der Abbruch bestehender Gewerbebauten mit einer anschließenden Neubebauung abzeichnete.

Entlang der Rastatter Straße säumen große Bäume, die nach Möglichkeit zu erhalten sind, das Festplatzareal. Am westlichen Rand befinden sich zudem zwei große Trafogebäude, die weiterhin anfahrbar sein müssen. Eine mögliche Verlagerung wurde städtebaulich zumindest vorgedacht. Westlich der Rastatter Straße befinden sich der Flusslauf der Alb, das Rüppurrer Freibad mit einem großen Parkplatz sowie ein

Landschaftsschutzgebiet. Durch die Nähe zur Alb ist der Grundwasserstand hoch. Bei technischen Untersuchungen wurden anthropogene Auffüllungen festgestellt, sodass bei einer Bebauung mit Mehrkosten zu rechnen ist. Die direkte Nähe zur Straßenbahn und zu den attraktiven Landschaftsräumen ist eine besondere Qualität des Festplatzgrundstücks. Sobald einige Rahmenbedingungen wie die Entbehrlichkeit des Parkraums für das Freibad geklärt sind, könnte die Fläche bebaut werden.

Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“

Die Sportplätze nördlich der Straße „Am Rüppurrer Schloss“ wurden einst vom Fußballverein Alemannia Rüppurr e.V. genutzt, der im Jahr 2018 mit zwei weiteren Vereinen zur Sportgemeinschaft Rüppurr e.V. fusionierte. Für diesen neuen Verein sollen die Sport- und Freizeitflächen am Brunnenstückweg im Westen Rüppurrs erweitert werden. Sobald dies gesichert ist, könnte das Grundstück im Eigentum der Stadt bebaut werden. Derzeit befinden sich am Standort zwei Großspielfelder und südlich davon ein Clubhaus sowie ein Kiesparkplatz.

Die potenzielle Baufläche liegt zwischen großmaßstäblicher Bebauung – im Westen grenzt das 21-geschossige EWG-Hochhaus und im Osten das bis zu 14-geschossige Wohnstift an, mit dem auch Nutzungssynergien denkbar sind. Im Norden schließen der Oberwald (FFH- und Landschaftsschutzgebiet) sowie weitere Sportplätze an, deren Lärmemissionen bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Erhaltenswerte Gehölzbestände gibt es in Form eines dichten Saums entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie in Form einer Eichenreihe im südlichen Bereich. Im Westen darf ein großer Teil des Grundstücks nicht überbaut werden, da eine Baulast ideale Freiflächen für das benachbarte EWG-Hochhaus sichert. Durch die einzuhaltenden Abstände zum Hochhaus (Baulast), zum Wald und zu den Bäumen reduziert sich die bebaubare Fläche erheblich.

Potenziale

Die Bestandsanalyse zeigt, dass die beiden städtischen Flächen im Verhältnis zu ihrer sehr gut integrierten Lage bislang wenig effizient genutzt werden. Ihrer baulichen Entwicklung sollte daher eine hohe Priorität zukommen und dabei das Ziel verfolgt werden, die Besonderheiten und Potenziale der jeweiligen Fläche zu nutzen und in ein Gesamtkonzept zu bringen. Stadt- und freiräumliche Qualitäten sollten weiterentwickelt und Synergien mit den umliegenden Nutzungen geschaffen werden.



Rahmenbedingungen Grün und Freiraum



Rahmenbedingungen Städtebau und Stadtgestalt



Prozess der Beteiligung

Die Stadtverwaltung richtete eine Lenkungsgruppe ein, an der neben verschiedenen Ämtern auch Vertretungen der örtlichen Bürgervereine teilnahmen. Bei mehreren Treffen wurden die städtebaulichen Studien vorgestellt und gemeinsam weiterentwickelt.

Die örtliche Bürgerschaft sowie die Bürgervereine wurden in mehreren Schritten an den Überlegungen zur Verteilung der Nutzungen und zur Bebauung der städtischen Flächen beteiligt. Als Auftakt fand im November 2019 ein Stadtteilspariergang statt. Etwa 65 Bürger*innen nutzten zusammen mit Vertretern der Bürgervereine die Chance, mit der Stadtverwaltung und den beauftragten Planern direkt vor Ort die Rahmenbedingungen und Problemlagen zu diskutieren. Unter Berücksichtigung der Rückmeldungen wurden für jede Fläche drei Szenarien für die Unterbringung der gewünschten Nutzungen entwickelt.

Im Juli 2020 wurden die Zwischenergebnisse öffentlich präsentiert und diskutiert. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen konnten nur 40 Personen in Präsenz an der Veranstaltung teilnehmen. Etwa 60 Personen haben die Vorstellung per Livestream im Internet verfolgt und dabei Fragen, Kritik oder Anregungen auf einer Onlineplattform eingereicht. Sowohl während als auch nach der Veranstaltung wurden die Fragen aus der Öffentlichkeit beantwortet. Die Aufzeichnung der Veranstaltung sowie ein Protokoll sind auf der Website der Stadt abrufbar. Die zahlreich vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und nach Möglichkeit in die Planungen aufgenommen, die sich beim Festplatz auf ein verändertes Szenario „Anger“ und bei den Sportplatzflächen auf zwei Szenarien konzentrierten. Die Überarbeitungen wurden Anfang 2021 nochmals mit den städtischen Ämtern abgestimmt und angepasst.

oben: Impressionen vom Stadtteilspariergang und der anschließenden Vorortveranstaltung am 29. November 2019
unten: Präsentation der Zwischenergebnisse im Ständehaus als Hybridveranstaltung am 29. Juli 2020



Städtebaulicher Entwurf "Herrenalber Straße - Am Rüppurrer Schloss"

1.109 Aufrufe • 10.08.2020

7 3 TEILEN SPEICHERN ...

Verortung und bauliche Unterbringung der Nutzungen

Die Nutzungen, die neben Wohnen auf den städtischen Flächen untergebracht werden sollen, stellen zum Teil hohe Anforderungen an Mindestflächen und sonstige Rahmenbedingungen wie zum Beispiel Erreichbarkeit. Um herauszufinden, wie und wo am besten die unterschiedlichen Erfordernisse erfüllt werden können, wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Unter Berücksichtigung des Bestands und der vorhandenen Restriktionen wurden für beide Flächen Baustrukturen entwickelt, die geeignet sind, die gewünschten Nutzungen unterzubringen. Unter der Prämisse, dass sich die neuen Bebauungen verträglich in die Umgebung einfügen, ermöglichen die beiden Flächen unterschiedliche Formen verdichteten Bauens. Ein wichtiges Ziel besteht bei beiden Flächen darin, den Baumverlust sowie die Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der vielen Standortqualitäten bieten die städtischen Flächen ideale Voraussetzungen, um in einer verträglichen Dichte viel Wohnraum sowie sonstige Nutzungen zu realisieren.

Für die Errichtung des gewünschten Altenpflegeheims mit 80 bis 100 Plätzen wurden sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch von der Sozial- und Jugendbehörde die Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ bevorzugt. Dort lassen sich größere Bauvolumen realisieren, Synergieeffekte durch das benachbarte Wohnstift erzielen sowie weitere Angebote für Seniorenwohnen schaffen. Eine Kita ist sowohl auf den Sportplatzflächen als auch auf dem Festplatz

realisierbar. Da der Festplatz die einmalige Chance bietet, die mangelhafte Versorgung mit Lebensmitteln wohnortnah zu verbessern und in integrierter Lage dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, empfiehlt die vorliegende Studie, für den in vergangenen Jahren ebenfalls dort gewünschten Wohnmobilstellplatz einen anderen Standort zu suchen.

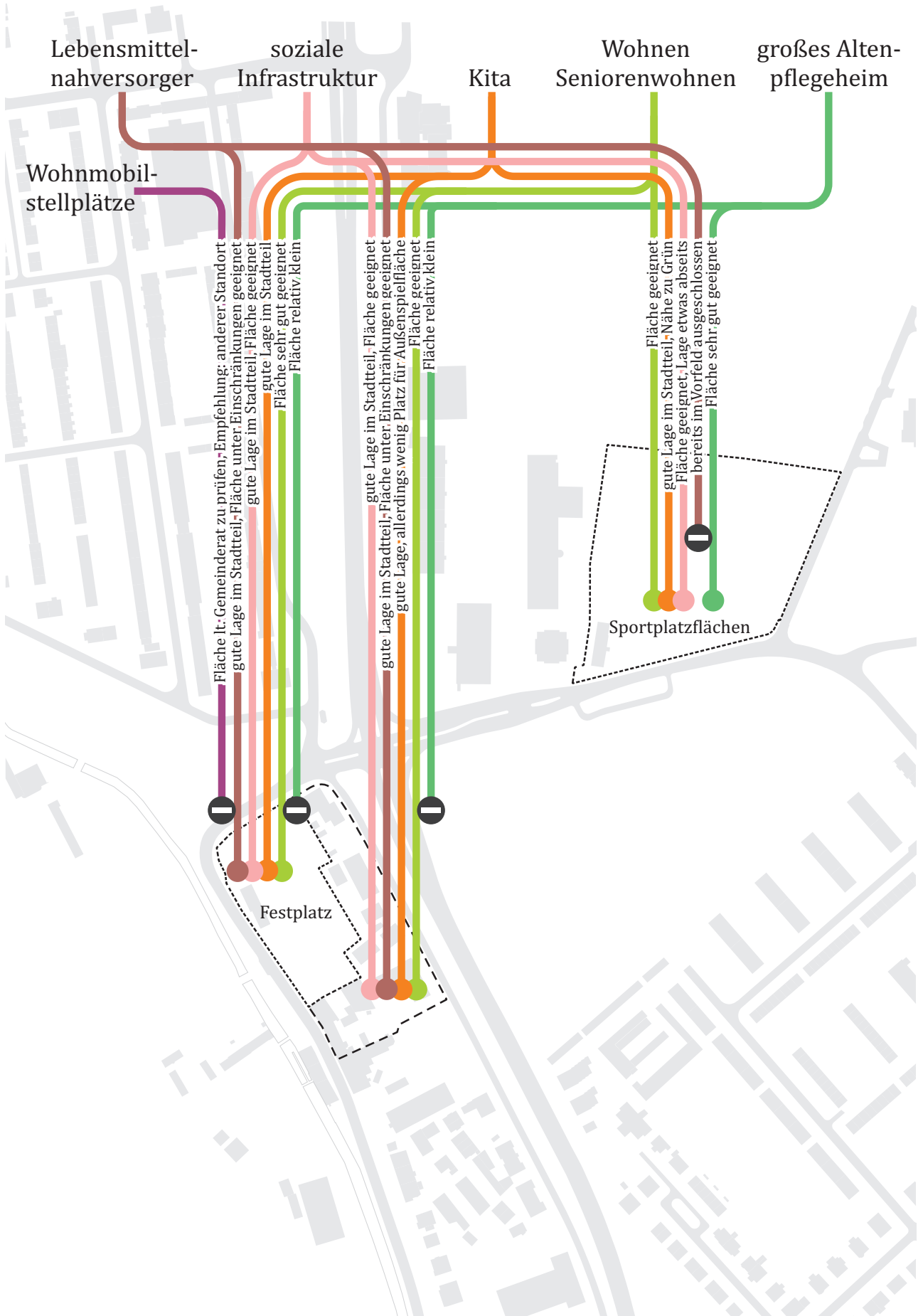
Da ein Nahversorger auf der Sportplatzfläche wegen der Lage östlich der Ettlinger Allee/Herrenalber Straße nicht zur gewünschten fußläufigen Versorgung führen, sondern vor allem Kundschaft mit dem Auto anziehen würde, wurde eine Ansiedlung dort für nicht sinnvoll erachtet. Der Festplatz erwies sich wegen der integrierten Lage sowie der guten Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Personennahverkehr dafür als besonders geeignet.

Zur Zeit der Erarbeitung der städtebaulichen Studien wurden als Standort für den Lebensmittelnahversorger allerdings nicht nur der Festplatz, sondern auch private Grundstücke im Süden untersucht. Der damalige Eigentümer trieb Planungen für einen Discounter voran, die in einer Variante auch in das Gesamtkonzept übernommen wurden. Das zweigeschossige Gebäude mit einer weitgehend geschlossenen Nordfassade stieß allerdings in der Nachbarschaft auf großen Widerstand. Die Realisierung des Nahversorgers auf diesen Flächen war zum Abschluss der vorliegenden städtebaulichen Studien noch offen und wird entscheidend für die weitere Entwicklung des Festplatzes sein.

Blick auf die derzeitige Situation auf den Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ (links) und dem Festplatz Rüppurr (rechts)



Verortung der gewünschten Nutzungen



Festplatz Rüppurr

Die zahlreichen Restriktionen, wie durch die Bäume, die Anfahrbarkeit der Trafogebäude und Garage der Polizei, schränken die Flächen, die für eine Bebauung zur Verfügung stehen, erheblich ein. Eine künftige Bebauung sollte auf die Besonderheiten in der Umgebung (insbesondere Rotes Haus, Dammerstocksiedlung) Bezug nehmen.

Szenarien

Für das Festplatzgelände wurden zunächst drei Entwurfsszenarien erarbeitet, die bei der öffentlichen Veranstaltung im Juli 2020 zur Diskussion gestellt wurden. Diese sahen verschiedene Standorte für den Lebensmittelnahversorger und die sonstigen Nutzungen in unterschiedlichen Baustrukturen vor.

Das Szenario „Lebendiger Ort“ bestand aus einer mehrgeschossigen Bebauung mit einem tiefen

Erdgeschoss, in dem ein Lebensmittelnahversorger sowie weitere Läden oder Gastronomie hätten untergebracht werden können. Im Westen befand sich ein großer Parkplatz. Bei der Erarbeitung zeigte sich, dass sich insbesondere die Organisation der LKW-Anlieferung für den Nahversorger auf der Fläche schwierig gestaltet. Im Süden war eine Wohnbebauung vorgesehen, die sich in einer U-Form zum Roten Haus hin öffnete und so das Denkmal großzügig freistellte. Bei den beiden anderen Varianten wurde der Nahversorger auf den privaten Flächen im Süden verortet. Das Szenario „Spange“ schlug kleinteilige, winkelförmige Wohngebäude und im Norden eine Gebäudezeile mit Mischnutzung (Kindertagesstätte) vor. Das Szenario „Anger“ sah zwischen Gebäuden im Norden und Süden eine geschlossene Bebauung entlang eines Freiraums vor, der sich in Verlängerung des Roten Hauses nach Norden erstreckte. Im Westen des Roten Hauses war ein freistehendes Gebäude angedacht.

drei Szenarien für den Festplatz, inklusive perspektivischer Überplanung des Grundstücks mit den Telekommunikationsgebäuden (Blick von Nord nach Süd)



Szenario: lebendiger Ort



Szenario: Spange



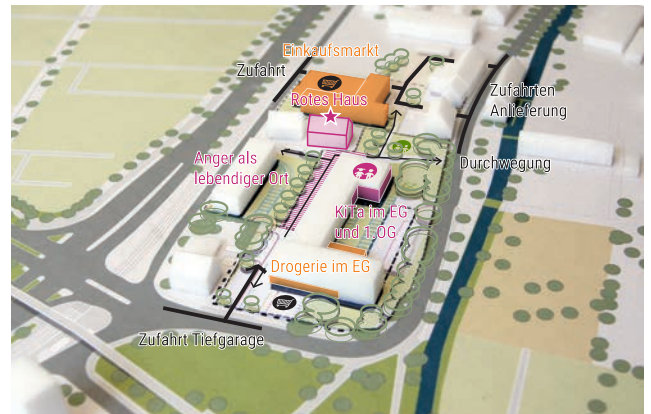
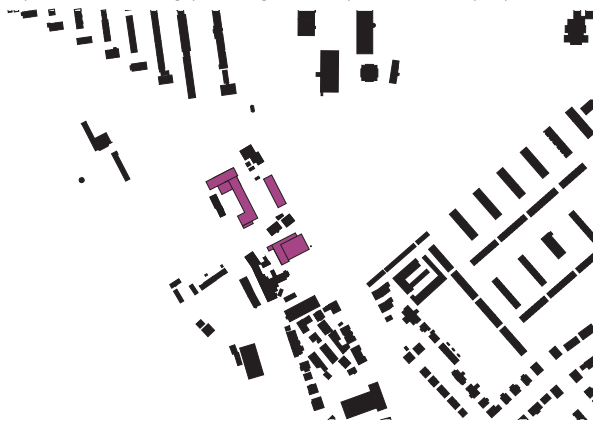
Szenario: Anger

Favorisiertes städtebauliches Konzept „Anger am Festplatz“

Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerbeteiligung wurde für den Festplatz das Szenario „Anger“ weiterverfolgt und vertieft. Prägendes Element ist die Mittelachse in Form eines Angers, der weitgehend autofrei sein soll und im Süden einen Platz vor dem Roten Haus ausbildet. Begrenzt wird der Anger im Westen von einem drei- bis viergeschossigen Gebäuderiegel, an dessen Enden sich Querbauten unterschiedlicher Größe anschließen. Insgesamt wären ungefähr 6.300 qm Bruttogeschossfläche realisierbar. Von einer Bebauung westlich des Roten Hauses wurde im Zuge der weiteren Optimierung abgesehen, um das ortsprägende Denkmal bestmöglich freizustellen und auch von Westen gut sichtbar zu erhalten.

Unter der damaligen Annahme, dass der Nahversorger weiter im Süden entsteht, wurde auf dem Festplatz eine Baustruktur entwickelt, in der neben Wohnen zum Beispiel ein Drogeriemarkt, eine Kita sowie betreutes Seniorenwohnen untergebracht werden könnten. Im Norden ist ein Parkplatz für Kundschaft und Elterntaxis vorgesehen; die Wohnungsstellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt. Diese Baustruktur eignet sich für eine kleinteilige Entwicklung zum Beispiel durch Baugemeinschaften und würde sich so auch strukturell gut in die umgebende Bebauung einfügen. Grundsätzlich würden die Flächen auch für die Unterbringung einer kleinen Pflegeeinrichtung mit circa 80 Plätzen ausreichen. Die vorgeschlagene städtebauliche Struktur zeichnet sich durch einen respektvollen Umgang mit den Gegebenheiten vor Ort aus und ermöglicht es, das Rote Haus aus seiner Lage in der zweiten Reihe in den Fokus zu rücken.

Schwarzplan, Modell und Lageplan „Anger am Festplatz“, inklusive perspektivischer Überplanung privater Grundstücke entlang Herrenalber Straße (ohne Maßstab)



Variante „Wohnbebauung statt Nahversorger“

Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“

Angesichts der Großstrukturen im Westen (EWG-Hochhaus) und Osten (Wohnstift) fügt sich auf den Sportplatzflächen „Am Rüppurrer Schloss“ auch eine hochgeschossige Bebauung ein. Das 2020 vom Gemeinderat beschlossene Konzept zur Höhenentwicklung in Karlsruhe sieht in dieser Zone sogar eine Höhe von bis zu 60 m vor. Auf dem städtischen Grundstück besteht somit die Chance, auf wenig Grund- viel Nutzfläche zu realisieren und so die Versiegelung von Boden zu reduzieren.

Szenarien

Für das Sportplatzgelände wurden ebenfalls zunächst drei Szenarien entwickelt, die im Juli 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Das Bauvolumen, die Nutzungen (insbesondere Altenpflegeheim, Kita) sowie die Erschließung und die Parkierung wurden dabei in unterschiedlicher Weise auf der Fläche untergebracht. Beim Szenario „Hochpunkt“ griff ein im Osten der

Fläche platziertes Scheibenhochhaus die Struktur des EWG-Hochhauses auf. Mit 15 Geschossen wäre dieser Hochpunkt deutlich niedriger als die benachbarte Hochhausscheibe (21 Geschosse) ausgebildet. Der Bereich im Nordwesten, der vom EWG-Hochhaus verschattet wird, sollte für ein Parkhaus genutzt werden, an das ein viergeschossiger Gebäudewinkel anschließt. Das Szenario „Hof“ beruhte auf der Idee, das große Bauvolumen in die Fläche zu bringen. Um an dieser Stelle keinen geschlossenen Blockrand zu erzeugen, wurde der Baublock aufgebrochen und die so entstehenden Teile leicht zueinander versetzt angeordnet. Ein Hochpunkt im Nordosten überragte die ansonsten vier- bis sechsgeschossige Bebauung. Die Stellplätze sollten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Das Szenario „Punkthäuser“ schlug ein kleinteiliges, aufgelockertes Ensemble aus sieben Einzelgebäuden mit vier bis acht Geschossen vor. Angedacht war bei diesem Szenario ein Parkhaus im Nordwesten.

drei Szenarien für das Sportplatzgelände (Blick von Süd nach Nord)



Szenario: Hochpunkt



Szenario: Hof



Szenario: Punkthäuser

Favorisierte städtebauliche Konzepte

Nach der Bürgerbeteiligung wurden zwei Szenarien weiterverfolgt, in die die vorgebrachten Anregungen bestmöglich eingearbeitet wurden. Beide Varianten haben gemeinsam, dass die Zufahrt von der Straße „Am Rüppurrer Schloss“ aus erfolgt und ein Baukörper südlich der möglichst zu erhaltenden Eichenreihe die weit zurückversetzte Bebauung ergänzt.

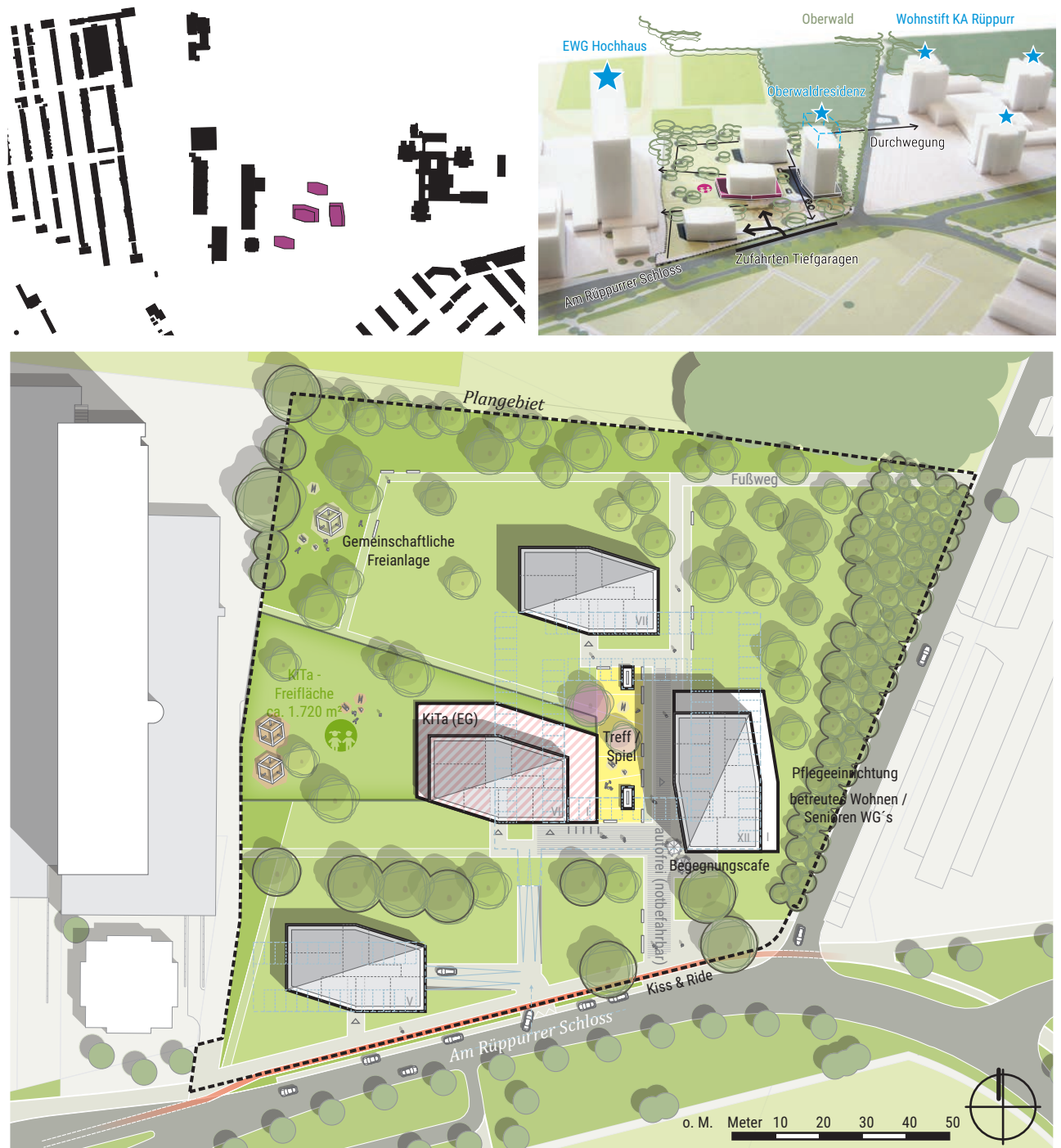
Beim Szenario „Punkthäuser“ wurde die Zahl der polygonalen Gebäude aufgrund der Verschattung

und freizuhaltenden Baulast sowie zugunsten einer stärkeren Durchgrünung auf vier verringert und im Gegenzug dafür die Zahl der Geschosse teilweise erhöht. Neben einem Hochpunkt im Osten gruppieren sich zwei weitere siebengeschossige Punkthäuser um einen zentralen Platz, der Teil eines Wegenetzes durch die Bebauung ist. Bei zwei Gebäuden sind die Erdgeschosse deutlich vergrößert, um dort flächenintensive Nutzungen wie die Kita und Gemeinschafts- und Begegnungsräume für die geplante Pflegeeinrichtung unterzubringen.

Die beiden anderen Szenarien wurden zu einem Entwurf mit einem Hochpunkt im Nordosten und drei Gebäuden mit bis zu sechs Geschossen weiterentwickelt, die einen Gemeinschaftshof umgeben. Die rechtwinkligen Gebäude stehen orthogonal zueinander. Durch die Platzierung des Hochpunkts im Nordosten wird die umgebende Bebauung nicht verschattet. Da der Hochpunkt im Nordwesten im 90-Grad-Winkel zum EWG-Hochhaus angeordnet ist, können Verschattungen der umgebenden Bebauung vermieden und Blickbeziehungen aus den bestehenden Hochpunkten in die Landschaft erhalten werden. Die Kita ist in dem separaten Gebäude an der Straße im Süden verortet.

Auf Grund der großen Bedeutung soll die endgültige Geschosszahl der Hochpunkte in den nachfolgenden Planungsschritten final entschieden werden. In den vorliegenden Studien wurden inmitten des EWG-Hochhauses und des Wohnstifts je nach Struktur zwischen 12 und 16 Geschossen als verträglich angesehen. Je nach städtebaulichem Konzept und Höhenentwicklung könnte bis zu 20.000 qm Bruttogeschossfläche entstehen, sodass neben einem Altenpflegeheim, einer Kita und sonstigen Nutzungen in großem Umfang Wohnraum geschaffen werden kann.

Schwarzplan, Modell und Lageplan „Punkthäuser“ (ohne Maßstab)

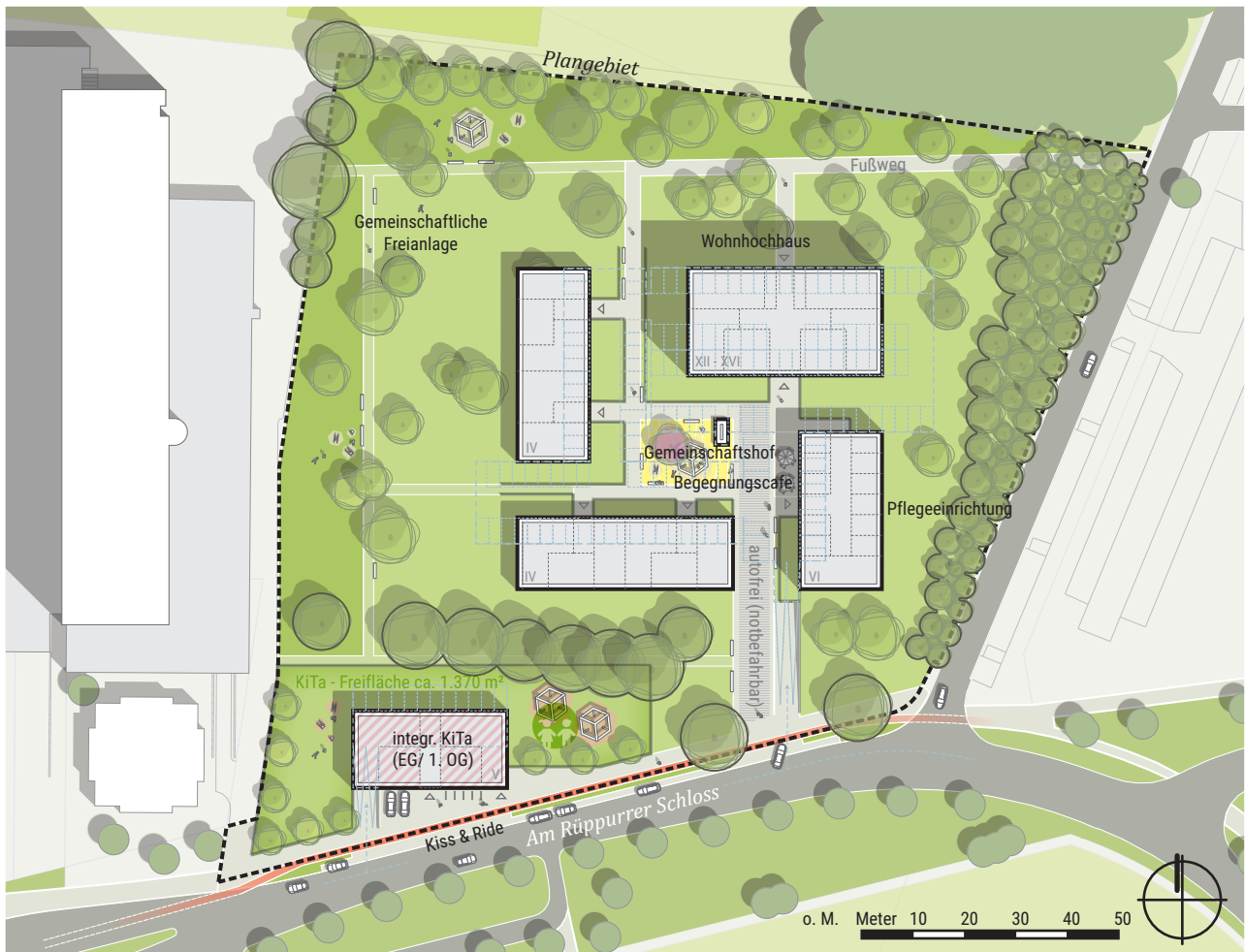


Der orthogonale Entwurf mit dem Hochpunkt schafft im Gegensatz zum aufgelockerten Ensemble mit den polygonalen Punkthäusern eine klarere Trennung zwischen ruhigem Innenbereich und grünem Außenraum.

Bei beiden Varianten kann die Baumkulisse entlang der Straße „Am Rüppurrer Schloss“ mit wenigen Ausnahmen für die notwendigen Zufahrten erhalten bleiben. Da der motorisierte Verkehr an den Rändern abgefangen wird, ist der Innenbereich autofrei. Die großen Flächen, die nicht bebaut werden können, sollen u.a. für gemeinschaftliche Freianlagen und für neue Wegeverbindungen genutzt werden.

In beiden Varianten ist es problemlos möglich, in den Baukörpern ein Altenpflegeheim mit bis zu 100 Plätzen sowie weitere Angebote für Seniorenwohnen unterzubringen. Angesichts der Tatsache, dass der Vorteil des geringen Flächenverbrauchs (Fußabdruck) von Hochhäusern durch große Tiefgaragen konterkariert wird, wurden für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze neben Tiefgaragen auch Parkdecks geprüft, die bei einem veränderten Mobilitätsverhalten zurückgebaut werden könnten. Beide Bebauungsvarianten bieten genügend Spielraum, um auf den städtischen Flächen innovative Konzepte in den Bereichen Architektur, Soziales, Energie, Mobilität et cetera zu realisieren.

Schwarzplan, Modell und Lageplan „Hochpunkt“ (ohne Maßstab)



Fazit und Ausblick

Die städtebaulichen Studien, die zwischen 2019 und 2021 mit breiter Beteiligung erstellt wurden, geben wichtigen Aufschluss darüber, auf welchen der beiden städtischen Flächen die Nutzungen, die derzeit in Rüppurr und Weiherfeld-Dammerstock fehlen, am besten untergebracht werden könnten und in welchen Baustrukturen und -volumen diese denkbar wären. Da dieser Bereich der Stadt weitgehend bebaut ist, stellen die städtischen Flächen mit ihrer integrierten Lage eine große Chance dar, wohnungsnah den hohen Bedarf an nachfragegerechtem Wohnraum, Nahversorgung sowie Plätzen für die Kinder- und Altenbetreuung zu decken. Um die ungenutzten Potenziale auszuschöpfen, sollten die Voraussetzungen geschaffen werden, die für eine Bebauung erforderlich sind.

In der Gesamtschau der beiden Flächen zeigen die städtebaulichen Studien, dass das Sportgelände „Am Rüppurrer Schloss“ eher für größere Bauvolumen und Nutzungseinheiten und der Festplatz eher für kleinteilige Bedarfe geeignet ist. Aufgrund der Großstrukturen im Umfeld und der großen Flächen, die nicht bebaut werden können, ist das Sportplatzareal geradezu für eine hochgeschossige Bebauung prädestiniert. Am Festplatz erfordern insbesondere die denkmalgeschützten Gebäude im Umfeld und der alte Baumbestand einen respektvollen Umgang und das Einhalten großzügiger Abstände.

Bei der Entwicklung beider Flächen sollte den Freiräumen ein hoher Stellenwert zukommen. Um diese attraktiv mit Aufenthaltsqualität gestalten zu können, sollten sie möglichst autofrei organisiert und mit der umliegenden Bebauung verknüpft werden. Entlang der öffentlich zugänglichen Bereiche sollte besonderer Wert auf die Nutzung und Ausformulierung der Erdgeschosse gelegt werden, um so lebendige und qualitätsvolle Orte zu schaffen. Bei den Gebäuden, die stadträumlich stark in Erscheinung treten, wird es wichtig sein, in besonderer Weise auf die Gestaltung zu achten. Im Zuge des weiteren Verfahrens sollten mittels konkurrierender Verfahren ideale Lösungen für den jeweiligen Ort gefunden und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität gesichert werden. Sofern noch im Vorfeld Planungsrecht geschaffen werden muss, sollten die Festsetzungen ausreichend Spielraum für besondere Lösungen lassen.

Die bereits hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sollte als Vorteil genutzt und mit weiteren Angeboten ergänzt werden, damit die künftigen Bewohner*innen ihre Mobilität komfortabel auch ohne eigenes Auto organisieren und sich umweltfreundlich fortbewegen können. Eine Reduzierung des bislang gängigen 1:1-Stellplatzschlüssels für Wohnen sollte angestrebt werden, um die Kosten sowie den Flächenverbrauch zu minimieren.

Die beiden Flächen in bestens integrierter Lage bieten große Potenziale für die Umsetzung besonderer Konzepte – zum Beispiel im baulichen oder sozialen Bereich. Da die Stadt Eigentümerin der Flächen ist, hat sie durch das 2021 eingeführte Grundstücksvergabekonzept Wohnen die Möglichkeit, gezielt Vorhabenträger zu suchen, die bei wichtigen Themen wie Klimaschutz, Mobilität oder neuen Wohnformen innovative Konzepte umsetzen. Zudem kann die Stadt über den Bebauungsplan hinaus in privatrechtlichen Grundstückskaufverträgen oder in städtebaulichen Verträgen weitergehende Anforderungen und Verpflichtungen sichern.

Die Erarbeitung konkreter Vorschläge, wie die Nutzungen verortet und die Flächen bebaut werden könnten, erleichterte es, frühzeitig mit der Öffentlichkeit und mit Fachämtern ins Gespräch zu kommen. Auf diese Weise konnten wichtige Erkenntnisse gewonnen werden, welche Fragen und Aspekte vertieft werden müssen, wenn die Flächen bebaut werden. Insgesamt zeigen die städtebaulichen Studien, dass sich die beiden städtischen Flächen hervorragend für eine bauliche Entwicklung eignen. Die Flächen bieten ausreichend Platz, um vor Ort benötigte Nutzungen zu realisieren. Insgesamt könnte die Bebauung der beiden bislang wenig effizient genutzten Flächen in vielfältiger Weise einen wichtigen Beitrag zur Karlsruher Stadtentwicklung leisten. Im Anschluss an die vorliegenden Studien wird sich die Stadt vertieft mit den Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Liegenschaften beschäftigen.

