

Vorlage Nr.: 2024/0539

Verantwortlich: **Dez. 6**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanverfahren „Durlacher Allee, Güterumgehungsbahn Karlsruhe 4210, Durlacher Allee 106 (Alter Gleisbahnhof) und Ostring“, Oststadt.

hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Planungsausschuss	06.06.2024	3	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

1. Der Planungsausschuss beschließt gemäß §2 Absatz 1 BauGB den Bebauungsplan „Durlacher Allee, Güterumgehungsbahn Karlsruhe 4210, Durlacher Allee 106 (Alter Gleisbahnhof) und Ostring“ aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:2000 vom 13.05.2024.
2. Der Planungsausschuss beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Information auf der Webseite der Stadtverwaltung vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☒ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 50.000 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☒ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO₂-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☐	Ja ☒ positiv ☐ negativ ☒	geringfügig ☐ erheblich ☒
IQ-relevant	Nein ☐	Ja ☐	Korridor-thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt & Grüne Stadt
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☐	Ja ☐	abgestimmt mit

Erläuterungen

I. Zielsetzung

Im vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Überplanung eines Geländes, das sich überwiegend im Eigentum der Stadt Karlsruhe befindet und zukünftig als Stadteingang einen Standort für Dienstleistungen bieten soll. Darüber hinaus werden weitere passende Nutzungen geprüft.

Das vorliegende Plangebiet in der Karlsruher Oststadt (siehe Anlage) soll dahingehend entwickelt werden, dass zukünftig ein urbanes Quartier mit überwiegend Gewerbenutzungen am östlichen Stadteingang südlich der Durlacher Allee und östlich des Ostrings entsteht, da dieser Bereich aufgrund der Entwicklung der Durlacher Allee immer stärker in den städtebaulichen Fokus rückt.

Für diese Entwicklung sollen dort vorwiegend nicht erheblich belastigende Gewerbebetriebe und hochwertige Dienstleistungsnutzungen entstehen, außerdem Grünflächen zur Erholungsnutzung und gegebenenfalls Wohnnutzung.

Die Umsetzung der Planung leitet sich aus dem „Räumlichen Leitbild Karlsruhe“ und der "Planungswerkstatt Durlacher Allee" ab und ist aus dem Flächennutzungsplan 2030 entwickelt. Ergänzend liegt ein Gewerbeflächengutachten 2021 im Auftrag der Wifö vor, welches einen Mangel an Wachstums- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen konstatiert (siehe hierzu Vorlage 2021/1465). Die Entwicklung des Plangebiets kann einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung neuer Gewerbeflächen leisten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und zur Umsetzung von übergeordneten Konzeptplanungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich erforderlich. In diesem Zusammenhang soll die ergänzende städtebauliche Rahmenplanung aktualisiert werden.

II. Sachstand

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 11,87 ha auf und liegt in prominenter Lage am östlichen Stadteingang zur Karlsruher Kernstadt, östlich des Ostrings, südlich der Durlacher Allee und westlich der Bahnlinie. Es ist über die Durlacher Allee sehr gut erschlossen und an den ÖPNV angebunden. Im westlichen Bereich befindet sich die Erstaufnahmestelle vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge Karlsruhe (Außenstelle/Regionalstelle). Im östlichen Bereich befinden sich derzeit Anlagen zu Sport- und Freizeit Zwecken. Im Norden entlang der Durlacher Allee verläuft der denkmalgeschützte Landgraben. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 2364/2 im Eigentum (Normaleigentum oder Beteiligung) der Stadt Karlsruhe. Die Verlagerung des ansässigen Sportvereins wurde bereits in die Wege geleitet (Zeithorizont Verlagerung 2028/29), siehe hierzu Vorlage 2023/0824.

Derzeit ist die mittlere Teilfläche überwiegend mit Kleingartenanlagen belegt. Um hier eine künftige Entwicklung zu ermöglichen, werden rechtzeitig Gespräche mit den Akteuren vor Ort geführt und Alternativflächen gesucht. Dieses "Verlagerungskonzept" erfolgt auf Grundlage des Kleingartenentwicklungsplan Karlsruhe (KEP) mit dem Steckbrief KGA-07-01 / Durlacher Allee von September 2020. Im Plangebiet sollen Grünflächen in Form einer attraktiven Freiraumentwicklung und Erholungsnutzung geschaffen werden. Eingriffe in den Naturhaushalt des Gebiets werden durch den Bebauungsplan erwartet, im weiteren Verfahren entsprechend abgearbeitet und ausgeglichen.

Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich zum einen Sonderbauflächen Wohnheim und zum anderen eine Sonderbaufläche für Dienstleistung mit einer 1a-Lage für einen urbanen Bürostandort und eine Potenzialfläche für klimaoptimierte Bebauung vor.

Die Aufwertung der Stadteingänge mit dem städtebaulichen Entwicklungskorridor Durlacher Allee gehört zu den wesentlichen Projekten des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK 2020 und des Räumlichen Leitbildes. Im Jahr 2014 wurde zudem über einen mehrstufigen Planungsprozess ein städtebaulicher Rahmenplan „Planungswerkstatt Entwicklungssachse Durlacher Allee“ erarbeitet,

welches in dem Gebiet eine der letzten großen Transformationsflächen in Karlsruhe sieht. Die Fläche bietet die Chance für einen neuen Stadteingang und eine Erweiterung der Kernstadt nach Osten, ein urbanes gemischt genutztes Quartier mit repräsentativen großformatigen Gebäuden (Geschossigkeit V-VII) für hochwertige Dienstleistungsnutzungen. Eine Wohnnutzung ist zu prüfen. Als Baugebiet kommen ein Urbanes Gebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet oder Sondergebiet in Betracht.

Hinsichtlich der räumlichen Nähe zu Flächen und Einrichtungen der Deutschen Bahn im Süden, der Bahnlinien im Westen und Osten sowie zur stark befahrenen Durlacher Allee im Norden ist absehbar, dass für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Mit dem Bebauungsplan können planungsrechtliche Flächennutzungen gesichert werden, dringend benötigte Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und gegebenenfalls auch für Wohnen geschaffen und damit ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden, welcher ansonsten aufgrund des derzeitigen Planungsrechts (unbeplanter Innenbereich) nicht möglich wäre.

III. CO₂-Relevanz

Eingriffe in den Naturhaushalt des Gebiets werden durch den Bebauungsplan erwartet, im weiteren Verfahren entsprechend abgearbeitet und ausgeglichen. Um die mit der Planung verbundenen erheblichen negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz weitestgehend zu kompensieren, ist im weiteren Verfahren eine Lösung zu finden, die sowohl eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichert, als auch die Planungsziele nach § 1 BauGB mit den städtischen Zielsetzungen/öffentlichen Belangen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz in Einklang bringt.

IV. Verfahren

Es handelt sich hier um einen Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltbericht. Aufgrund der geplanten Nutzungen sowie der besonderen Lage ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen zu rechnen. Dementsprechend wird die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Information auf der Webseite der Stadtverwaltung als geeignet erachtet. Im Rahmen dessen besteht auch die Möglichkeit, die Planunterlagen für zwei Wochen beim Stadtplanungsamt sowie im Internet einzusehen und Stellungnahmen abzugeben.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird von der Verwaltung durchgeführt. Es entstehen hierfür Kosten in Höhe von etwa 50.000 € für Gutachten und begleitende Maßnahmen. Die Mittel sind vollständig im Teilhaushalt des Stadtplanungsamtes budgetiert.

Beschluss:

Antrag an den Planungsausschuss:

1. Der Planungsausschuss beschließt gemäß §2 Absatz 1 BauGB den Bebauungsplan „Durlacher Allee, Güterumgehungsbahn Karlsruhe 4210, Durlacher Allee 106 (Alter Gleisbahnhof) und Ostring“ aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Liegenschaftsamtes im Maßstab 1:2000 vom 13.05.2024.
2. Der Planungsausschuss beschließt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als Information auf der Webseite der Stadtverwaltung vorzunehmen.