



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	318
	Verantwortlich:	Dez.6
Fortschreibung Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Karlsruhe: Wohnbauflächen in Karlsruhe-Grötzingen		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20. Juli 2017	6		x	

Beschlussantrag

Der Planungsausschuss empfiehlt, keine der Prüfflächen in die Kulissee der FNP-Wohnbauflächen zu übernehmen. Der Planungsausschuss hält eine weitere Beratung im Gemeinderat für nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat wird vor Behandlung der Angelegenheit im Planungsausschuss gehört. Der Einfachheit halber wird dem Ortschaftsrat die Vorlage für den Planungsausschuss zur Verfügung gestellt

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		x	nein		ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant			nein	x	ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)			nein	x	ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		x	nein		ja
					Handlungsfeld: Städtebau
					durchgeführt am 19. Juli 2017
					abgestimmt mit

Grötzingen wurde im Rahmen des „Ränderscan“ (Mitte 2016) bereits auf mögliche Flächenpotenziale untersucht; echte Potenziale für FNP-Flächen wurden damals jedoch nicht gesehen. Die Topographie, umgebende Schutzgebiete sowie regionalplanerische Einschränkungen machen großflächige Siedlungserweiterungen in Grötzingen nur schwer möglich.

Bei der Sitzung des Ortschaftsrats Grötzingen am 29.3.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grötzingener Gemarkung weitere Flächen zur Eignung als potenzielle Wohnbauflächen zu untersuchen.

Auf zwei Flächen wurde im Ortschaftsrat am 29.3.2017 bereits kurz eingegangen: „Im Dammgrund“, im Süden Grötzingens, wurde aufgrund landschaftlicher Gesichtspunkte als sehr schwierig erachtet, aber nun in leicht verändertem Zuschnitt mit einem Steckbrief geprüft.

Die zweite Fläche „Im Jäger“, in Verlängerung des nördlichen Endes Grötzingens parallel zur B3, wurde aufgrund der regionalplanerischen Festlegung einer Grünzäsur sowie der Festsetzung eines FFH-Gebiets (Schutzgebiet Fauna-Flora-Habitat) als nicht aussichtsreich angesehen. Die Fläche ist durch eine kleinteilige, strukturreiche Nutzung mit Äckern, Wiesen, Gärten, Obstbäumen, Brachen, Hecken- und Baumgehölzen charakterisiert und besitzt hierdurch eine hohe Schutzwürdigkeit. Es ist mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Die Hürden für eine Bebauung an dieser Stelle wären sehr hoch.

Alle Sachverhalte deuten darauf hin, diese Fläche nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wird vorgeschlagen, die Fläche zur Entwicklung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe an anderer Stelle zu nutzen.

Zu den mit Steckbrief untersuchten Flächen:

Zusätzlich zur Fläche im Süden Grötzingens wurden zwei weitere potenzielle Flächen für Wohnungsbau gefunden, für die analog zum bisherigen Verfahren der FNP Fortschreibung 2030 Steckbriefe erstellt wurden. Die Steckbriefe wurden dann zur Stellungnahme in eine ergänzende Frühzeitige Trägerbeteiligung gegeben. Die Ergebnisse der Stellungnahmen werden in der Ortschaftsratssitzung am 19.7.2017 sowie im Planungsausschuss am 20.7.2017 vorgetragen.

Grötzingen westl. Friedhof: Von den drei untersuchten Flächen liegt diese Fläche am zentralsten, weist aber hohes Konfliktpotenzial mit dem Regionalplan auf (er legt hier Grünzäsur fest). Darüber hinaus ist die Fläche durch die B10 (Tunneleingang), Schienenverkehr sowie einen angrenzenden Gewerbebetrieb stark lärmbelastet. Wohnbebauung an dieser Stelle könnte nur unter großen Schwierigkeiten umgesetzt werden.

Grötzingen Nord: Die Fläche ist durch die B3 vom bisherigen Siedlungskörper räumlich getrennt. Sie weist durchweg mäßige Eignungseinstufungen aus und ist damit für Wohnbebauung nur bedingt geeignet. Bei unbedingter Erfordernis weiterer Wohnbauflächen wäre sie von den drei untersuchten Flächen aber noch am ehesten denkbar.

Grötzingen Süd: Diese Fläche scheidet aufgrund einer Vielzahl von erheblich negativen Auswirkungen für die Umwelt aus. Darüber hinaus ist durch die Kuppe im Norden ein Siedlungszusammenhang kaum wahrnehmbar und Wohnbebauung, die über Ein- oder Zweifamilienhäuser hinausgeht nur sehr schwer umsetzbar, was dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht.

KA.2-W-131

FNP 2030 - Nr.

Grötzingen Nord

Bezeichnung

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT



Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Fazit und Empfehlungen für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche *insgesamt* mit Tendenz zu „günstig“ (+/++)
- ☐ Fläche zur Berücksichtigung im Vorentwurf FNP 2030 weiter prüfen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan					
Umwelt und Landschaft					
Siedlungsstruktur					
Lagegunst					
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse					

Standortinformationen

Gemeinde: Karlsruhe

Ortsteil: Grötzingen

Größe der Prüffläche: 3,1 ha

Dichtemodell Stufe:

realisierbare Wohneinheiten:

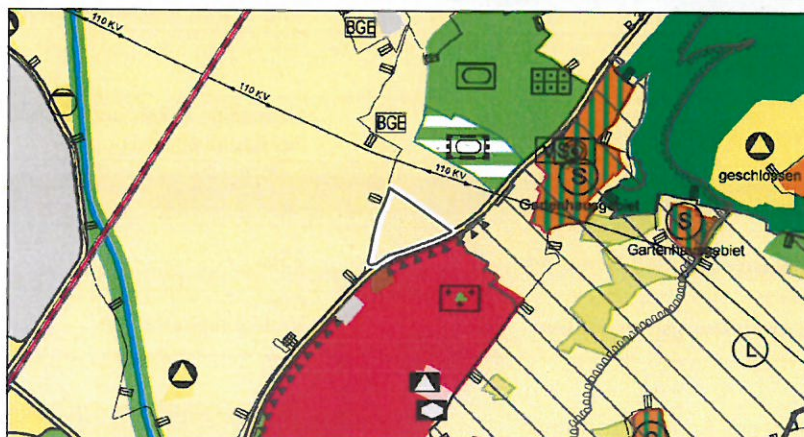
Digitales Landschaftsmodell (DLM)
Topografische Karte 25
© LGL-BW 2009



FNP 2010

aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan 2010 4. Aktualisierung
© NVK 2016



Regionalplan

Aktuelle Festlegung:

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I (Z)
 Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung Erholungsgebiet (Z)
 Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser (VBG) (G)
 Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G)

Planstand von 2003

Umwelt und Landschaft

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	-- erheblich negative	- negative	+ geringe / keine	++ positive
Mensch / Gesundheit	-	schutzbed. Bereich Erholung; Verlärmung 55-65dB(A)			
Boden	-	Gesamtbewertung LP: mittel-hoch; TFS: sehr hoch; Kolluvium, Pararendzina, Auengley/Auenboden			
Wasser	-	Wasserschutzgebiet IIB; LP Empfindlichkeit hoch			
Klima und Luft	--	Ausgleichsraum mit sehr hoher Kaltluftlieferung, sehr hoher Volumenstrom; TFS: mäßige Empfindlichkeit			
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	-	Mosaik von kl. Acker-/Gartenflächen, Wiesen, Brachen, Gehölze, Obstbäume, ein Gehölz bes. geschützt § 32			
Landschaftsbild	--	hohe Strukturvielfalt, außerhalb Siedlungsgefüge			
Kultur und Sachgüter	-	Landwirtschaftliche Nutzflächen, Gärten, kleinstrukturiert			
Wechselwirkungen	-	Wirkungsgefüge Boden/Wasser prüfen			

Siedlungsstruktur

Innenentwicklung vs. Grüne Wiese	--	Nur Im Südosten an bebautes Gebiet grenzend, zusätzliche Trennung durch B3			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	-	Lärm durch B3			

Lagegunst

Haltestelle SPNV	--	Bahnhof Grötzingen >1100m entfernt			
Wohnumfeld	-				
- Zentrum / Nahversorgung	-	Vollversorger über 1000m			
- Soziale Infrastruktur	-	Ev. Kindergarten Grötzingen etwa 800m			
- Grüne Infrastruktur	+	Spielplatz 600m			

Erschließungsaufwand

Topografie und Untergrund

Straßenbau	(wird nachgereicht)				
Entwässerung (Kanal, Versickerung...)	-	Umfangreiche Neuerschließung im Trennsystem, Geländeauffüllung ca. 1,5m auf 119m+NNH, Anschluss in Grötzingen Nord ca.100m Austausch der Druckleitung			
Energieversorgung					
Verlagern bestehender Nutzungen	-	kleinteilige Acker- und Gartenflächen viel Baumbestand			

Eigentumsverhältnisse

Eigentumsanteil Gemeinde	-	25%			
Entwicklungsperspektive	-	Umlegungsverfahren			

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

KA.2-W-132

FNP 2030 - Nr.

Grötzingen westl. Friedhof

Bezeichnung

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT

Zusammenfassende Eignungsbewertung:



Fazit und Empfehlungen für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche *insgesamt* mit Tendenz zu „günstig“ (+/++)
- ☐ Fläche zur Berücksichtigung im Vorentwurf FNP 2030 weiter prüfen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan		--			
Umwelt und Landschaft			-		
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst					++
Erschließungsaufwand				+	
Eigentumsverhältnisse					

Standortinformationen

Gemeinde: Karlsruhe

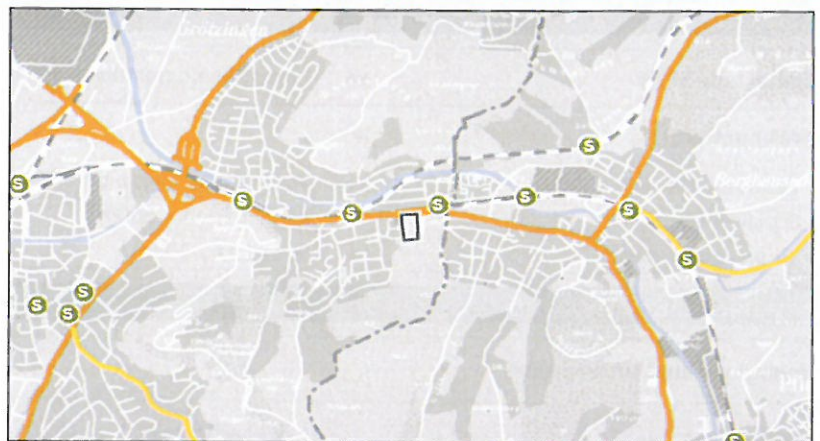
Ortsteil: Grötzingen

Größe der Prüffläche: 1,0 ha

Dichtemodell Stufe:

realisierbare Wohneinheiten:

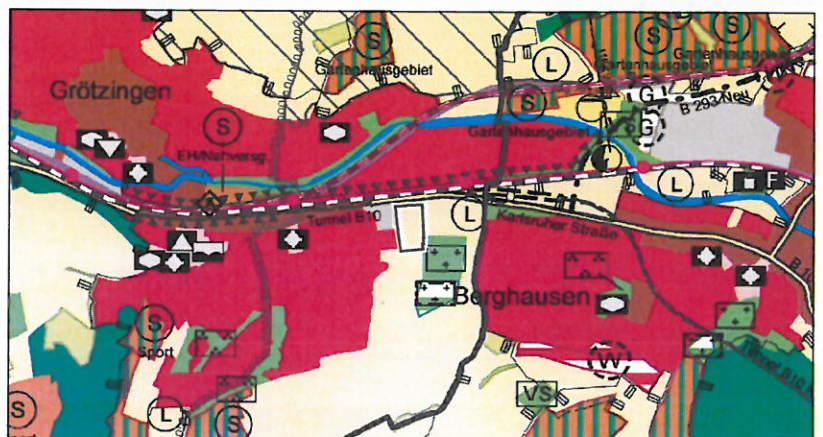
Digitales Landschaftsmodell (DLM)
Topografische Karte 25
© LGL-BW 2009



FNP 2010

aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan 2010 4. Aktualisierung
© NVK 2016



Regionalplan

--

Aktuelle Festlegung:

Grünzäsur (Z)

Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung Erholungsgebiet (Z)

Planstand von 2003

Umwelt und Landschaft

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	-- erheblich negative	- negative	+ geringe / keine	++ positive
Mensch / Gesundheit	-	schutzbed. Bereich Erholung, Verlärmung 55-75dB(A)			
Boden	-	Pararendzina/Parabraunerde aus Löss Gesamtbewertung LP: mittel			
Wasser	+				
Klima und Luft	--	Ausgleichsraum sehr hohes Kaltluftliefervermögen, Kaltluftleitbahn; TFS: hohe Empfindlichkeit			
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	+				
Landschaftsbild	--	Ortsrandlage, Gärten, Brachen, Gehölze; reg. Grünzäsur; sehr hohe Empfindlichkeit			
Kultur und Sachgüter	-	Gärten			
Wechselwirkungen	+				

Siedlungsstruktur

Innenentwicklung vs. Grüne Wiese	+	Im Westen grenzt bebautes Gebiet an. Verringert den Abstand zwischen Grötzingen und Berghausen.			
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	--	Lärm- und Luftbelastung durch B10 und Schienenverkehr im Norden, Gewerbe im Westen			

Lagegunst

++

Haltestelle SPNV	++	Haltestelle Krappmühlenweg etwa 250m
Wohnumfeld	+	
- Zentrum / Nahversorgung	++	Vollversorger knapp unter 600m
- Soziale Infrastruktur	+	Kindergarten > 300m
- Grüne Infrastruktur	+	Spielplatz > 300m

Erschließungsaufwand

Topografie und Untergrund		
Straßenbau		(wird nachgereicht)
Entwässerung (Kanal, Versickerung...)	+	Neuerschließung Mischsystem, Hanglage, Außengebietszuflüsse
Energieversorgung		
Verlagern bestehender Nutzungen	-	kleinteilige Gärten

Eigentumsverhältnisse

+

Eigentumsanteil Gemeinde	-	35%
Entwicklungsperspektive	+	Umlegungsverfahren

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

günstig

optimal

KA.2-W-133

FNP 2030 - Nr.

Grötzingen Süd

Bezeichnung

PRÜFERGEBNISSE - ÜBERSICHT



Zusammenfassende Eignungsbewertung:

Fazit und Empfehlungen für weiteres Vorgehen:

- ☐ Eignung als Wohnbaufläche *insgesamt* mit Tendenz zu „günstig“ (+/++)
- ☐ Fläche zur Berücksichtigung im Vorentwurf FNP 2030 weiter prüfen

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	stark eingeschränkt	mäßig	günstig	optimal
Regionalplan			-		
Umwelt und Landschaft	--				
Siedlungsstruktur			-		
Lagegunst				+	
Erschließungsaufwand					
Eigentumsverhältnisse			-		

Standortinformationen

Gemeinde: Karlsruhe

Ortsteil: Grötzingen

Größe der Prüffläche: 5,0 ha

Dichtemodell Stufe:

realisierbare Wohneinheiten:

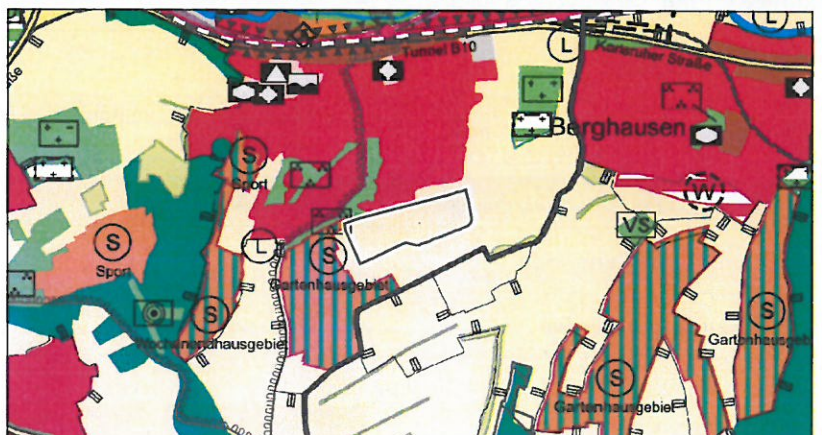
Digitales Landschaftsmodell (DLM)
Topografische Karte 25
© LGL-BW 2009



FNP 2010

aktuelle Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Flächennutzungsplan 2010 4. Aktualisierung
© NVK 2016



Regionalplan

Aktuelle Festlegung:

Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I (Z)
Schutzbedürftiger Bereich für die Erholung Erholungsgebiet (Z)

Planstand von 2003

Umwelt und Landschaft

--

Prüfkategorien	Eignungseinstufung:	-- erheblich negative	- negative	+ geringe / keine	++ positive
Mensch / Gesundheit	--	schutzbed. Bereich Erholung			
Boden	--	Pararendzina/Parabraunerde aus Löss kalkreiches Kolluvium, Gesamtbewertung LP: mittel/sehr hoch			
Wasser	-	Grundwasserempfindlichkeit hoch			
Klima und Luft	--	Ausgleichsraum sehr hohes Kaltluftliefervermögen, TFS: hohe Empfindlichkeit			
Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	--	Wiesen, Gehölze, Hohlweg, gesch. Biotop, teilfl. ZAK-relevant			
Landschaftsbild	--	Ortsrandlage, Hang, Gärten, Wiesen, Gehölze; sehr hohe Empfindlichkeit			
Kultur und Sachgüter	-	Gärten			
Wechselwirkungen	+				

Siedlungsstruktur

Innenentwicklung vs. Grüne Wiese	--	Im Norden Einfamilienhausgebiet. Durch Kuppe kaum wahrnehmbarer Siedlungszusammenhang.
Konflikt mit angrenzenden Nutzungen	+	Nur Einfamilienhäuser und Landwirtschaft im Umfeld.

Lagegunst

+

Haltestelle SPNV	-	Haltestelle Oberausstraße (S4, S5) etwa 650m entfernt
Wohnumfeld	+	
- Zentrum / Nahversorgung	+	Vollversorger etwa 700m
- Soziale Infrastruktur	+	Grund- und Weiterführende Schule knapp unter 600m
- Grüne Infrastruktur	++	Bolzplatz direkt nördlich angrenzend

Erschließungsaufwand

Topografie und Untergrund		
Straßenbau		(wird nachgereicht)
Entwässerung (Kanal, Versickerung...)	+	Neuerschließung Mischsystem, Hanglage, Außengebietszuflüsse
Energieversorgung		
Verlagern bestehender Nutzungen	-	Landwirtschaft, im nördlichen Bereich Gärten viel Baumbestand

Eigentumsverhältnisse

Eigentumsanteil Gemeinde	--	5%
Entwicklungsperspektive	-	Umlegungsverfahren

Legende Eignungseinstufung:

stark eingeschränkt

mäßig

+
günstig++
optimal