

## **Begründung zum Aufstellungsbeschluss**

Der zu fassende Aufstellungsbeschluss lässt sich in zwei größere Bereiche gliedern: Er umfasst zum Einen die bestehenden Gartenflächen südlich der Stuttgarter Straße (Bereich 1); zum Anderen die Flächen beidseits der Zimmerstraße, die auch Anpassungen im Bereich nördlich der Stuttgarter Straße notwendig machen (Bereich 2).

### **Bereich 1, Flächen südlich der Stuttgarter Straße**

Der bisherige Aufstellungsbeschluss vom 27.01.1992 "Karlsruhe-Südost" sah für die Flächen südlich der Stuttgarter Straße die planungsrechtliche Sicherung von Kleingärten vor. Der Aufstellungsbeschluss soll neu gefasst werden, da neben der Sicherung der Kleingartennutzung nun auch die Anlage von Sportflächen Ziel des Bebauungsplanes sein soll.

Aus dem Bebauungsplan „Karlsruhe-Südost“ besteht die Notwendigkeit, den nördlich der Stuttgarter Straße ansässigen Tennisklub TC Grün-Weiß (Tennisabteilung der ESG Frankonia) zu verlagern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Karlsruhe-Südost“ wurde seinerzeit die Verlagerung des Tennisklubs privatrechtlich geregelt.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans „Stuttgarter Straße“ ist in diesem Zusammenhang auch die Verlagerung des Gesamtvereins ESG Frankonia, um die Entwicklungspotenziale an der Durlacher Allee langfristig zu sichern. Die Flächen bieten dem Verein eine gute Entwicklungsperspektive und gewährleisten weiterhin die wohnortnahe Bereitstellung von Sportflächen für die Mitglieder.

Im Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe ist dieser Planbereich als Grünfläche - Dauerkleingärten dargestellt. Es wird deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit einer Darstellung eines Teils des Gebiets als Sportflächen notwendig.

### **Bereich 2, Flächen im Bereich der Zimmerstraße**

Die 1924 errichtete Hauptfeuerwache in der Ritterstraße kann in ihrer heutigen Form die inzwischen ungleich höheren Anforderungen an den Betrieb nicht mehr erfüllen. Zudem soll der Hauptfeuerwache eine zentrale Leitstelle räumlich zugeordnet werden. Standort für den Neubau der Hauptfeuerwache und Leitstelle soll das Grundstück zwischen Wolfartsweierer Straße und Zimmerstraße sein.

Westlich der Zimmerstraße befinden sich minder genutzte Gewerbegrundstücke in privatem Eigentum. Diese sollen neu geordnet und mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen aufgewertet werden sowie eine größere bauliche Ausnutzung erhalten.

Das nördlich der Stuttgarter Straße im Bebauungsplan „Karlsruhe-Südost“ festgesetzte Baufeld 18 („Bellevue“) soll an die veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Erkenntnisse und Ergebnisse des 2009/2010 durchgeführten Wettbewerbs „Neubau Hauptfeuerwache und Leitstelle“ sollen die planerische Grundlage für die Bebauungsplanung in diesem Bereich darstellen.

Im Flächennutzungsplan sind die Planbereiche als Sonderbaufläche für Dienstleistung, Gewerbe, Kultur bzw. als Grünfläche - Parkanlage dargestellt. Es wird deshalb

die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Anpassung der Sonderbaufläche bzw. der Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr notwendig.

### **Verfahrensart**

Wegen der Größe des Gebiets (ca. 24,1 ha) und der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt, ist der Bebauungsplan im regulären Bebauungsplanverfahren aufzustellen. Damit wird eine Umweltprüfung und auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung notwendig. Eingriffe, die die geplante Bebauung in den Naturhaushalt des Gebietes verursacht, sollen, soweit möglich, innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (§ 1 a BauGB/§ 21 BNatSchG).

Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamts/Liegenschaftsamts vom 07.02.2011.