

## B 6 Großflächige Umnutzungen

Das Thema Umnutzung bebauter Flächen hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Aktualität und Bedeutung gewonnen. Ausgelöst durch gravierende Veränderungen im Wirtschaftssektor und im militärischen Bereich ergeben sich auch im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes - vor allem im Kernbereich des Verdichtungsraumes - flächenmäßig erhebliche Strukturveränderungen, die unter den Stichworten Stadtumbau und Flächenrecycling nicht unwesentlich zur Schonung der verbliebenen natürlichen Ressourcen beitragen.

Im folgenden wird auf Entwicklungspotentiale eingegangen,

- die sich nach Aufgabe militärischer Liegenschaften
- durch Strukturwandel im wirtschaftlichen Bereich, u.a. durch Betriebsaufgaben von Privatunternehmen, der Bahn und der Post und
- nach Aufgabe traditioneller Nutzungen ergeben.

**Tab. B 6.1**

### Geplante Umnutzungen im Bereich militärischer Liegenschaften im Verbandsgebiet

Stadt/Gemeinde Stadtteil/Ortsteil	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (ha)	beabsichtigte Nutzungen nach FNP (ha)	Bemerkungen
KARLSRUHE - Knielingen	Ehem. US-Kaserne nördl. Sudetenstr.	87,2	S Nahvers. – 1,8 G – 5,4 W – 14,6 FfG – 1,0 M – 4,9 S Bund – 15,6 Grünflächen bes. Vegfl. – 40,0	Summe der umnutzbaren Fläche: 31,6 ha (incl. THW)
- Neureut	Ehem. US-Kaserne nördl. Blankenlocher Weg	78,4	G – 12,6 W – 15,4 M – 2,3 S Nahvers. – 1,3 S Bund – 29,0 Grünflächen	Summe der umnutzbaren Fläche: 48,5 ha
- Nordweststadt - Nordstadt	Alter Flugplatz	84,4	M – 10,9 W – 21,0 FfG – 1,6 bes. Vegfl. + Grünflächen	Endgültige Entscheidung über FFH-Gebiete wird abgewartet
	Bereich C, westlich Erzbergerstraße	15,0	W – 1,9 M – 8,9 S Nahvers. – 2,0 FfG – 0,8 Grünflächen	Fläche größtenteils bereits bebaut oder genutzt
	Ehem. Sportgelände franz. Streitkräfte westl. Kußmaulstraße	3,2	Wohnen	
- Rintheim	Mackensen-Kaserne nordöstlich Rintheimer Querallee	12,5	S-Univers. – 11,4 S Bund	langfristige Aufgabe der Kasernennutzung geplant
<b>NVK GESAMT</b>		<b>280,7</b>		

G - Gewerbliche Bauflächen, W - Wohnbauflächen, M - Gemischte Bauflächen, S - Sondergebiet, FfG - Gemeinbedarfsfläche  
Quelle: Eigene Erhebungen, Stand Juli 2003

Im Bereich der militärischen Konversionsflächen stehen nach Tab. B 6.1 umfangreiche Flächen für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke zur Verfügung, ebenso fällt auf, dass in verschiedenen Plangebieten aus landschaftsökologischer / -pflegerischer Sicht ausgedehnte Bereiche der Frei- bzw. Grünflächennutzung vorbehalten bleiben (sollen).

Daneben führt der anhaltende Strukturwandel in der Wirtschaft mit zahlreichen Betriebsaufgaben von Privatunternehmen und die zunehmende Umstrukturierung und Privatisierung bisher in staatlicher Regie geführter Unternehmen, wie Bahn und Post, zu erheblichen Flächenfreistellungen, die zu neuen Nutzungen führen werden. Einen ersten Überblick geben die Tabellen B 6.2 und B 6.3.

**Tab. B 6.2: Entwicklungspotential auf Flächen der ehemaligen Deutschen Bundesbahn (DB)**

Stadt/Gemeinde Stadtteil/Ortsteil	Gebietsbezeichnung	Gesamtfläche (ha)	beabsichtigte Nutzung nach FNP (Fläche in ha)	Bemerkungen
KARLSRUHE - Südstadt  - Südweststadt  - Oststadt  - Knielingen  - Weiherfeld- Dammerstock  - Durlach	Fautenbruchstraße	0,4	gemischte Baufläche	
	Victor-Gollanz-Straße	0,4	gemischte Baufläche	
	Ehemaliger Contai- nerbahnhof	2,0	gewerbliche Baufläche	
	Maxauer Straße	~ 0,6	gemischte Baufläche	
	Schwarzwaldstraße/ Ettlinger Allee	0,4	gemischte Baufläche	
	Ehem. Güterbahnhof	2,3	Gewerbliche Baufläche	
STUTENSEE - Blankenloch  - Friedrichstal	Ehem. DB-Gelände	1,8	Grünfläche (Kleingärten)	
	Ehem. DB-Gelände	1,3	Grünfläche (Kleingärten)	
<b>NVK Gesamt</b>		<b>9,2</b>		

Quelle: Eigene Erhebungen, Stand Juli 2003

**Tab. B 6.3: Entwicklungspotentiale auf Flächen der ehemaligen Bundespost**

Stadt/Gemeinde Stadtteil/Ortsteil	Gebietsbezeichnung	Gesamt- fläche (ha)	beabsichtigte Nutzung nach FNP (Fläche in ha)	Bemerkungen
- Südstadt  - Südweststadt	Ehemaliges Paketpostamt	1,6	gemischte Baufläche	
	Bahnpost	0,7	gemischte Baufläche	
<b>NVK gesamt</b>		<b>2,3</b>		

Quelle: Eigene Erhebung, Stand Juli 2003

Auch durch Aufgabe traditioneller Nutzungen ergibt sich beachtenswerter Umwidmungsbedarf. So haben sich insbesondere in den ehemals dörflich strukturierten Ortskernen vieler Ortschaften im Verbandsgebiet im Laufe der Jahre Nutzungsveränderungen von Dorfgebiet (MD) in Richtung Mischgebiet (MI) oder sogar überwiegend Wohnnutzung (WA) ergeben. Bereits im ersten wirksamen Flächennutzungsplan des Verbandes aus dem Jahr 1985 wurde diesen Veränderungen im Bereich der Stadt Karlsruhe in Alt-Ortskernen, z.B. von Durlach, Bulach oder Rüppurr, durch Umwidmung in Mischgebiet Rechnung getragen. Ein ähnlicher Strukturwandel vollzog und vollzieht sich auch in verschiedenen Ortsteilen der Umlandgemeinden.



**B 6.1    Großflächige Umnutzungen  
(Seite 41)**