

<b>STELLUNGNAHME zum gemeinsamen Antrag der SPD-/GLG-Ortschaftsrats-Fraktion</b>  vom: 01.03.2016	Gremium:  Termin:  TOP: Vorlage Nr. Verantwortlich:	<b>Ortschaftsrat Grötzingen</b>  <b>27.04.2016</b>  <b>5</b> <b>185</b> <b>öffentlich</b> <b>Stadtplanungsamt, Tiefbauamt</b>
<b>Pilotprojekt Baugemeinschaft im Areal Junge Hälden 3</b>		

### **Bebauungsplanverfahren**

Im gemeinsamen Antrag der SPD Fraktion und der GLG Fraktion wird zutreffend festgestellt, dass sich das Bebauungsplanverfahren in die Länge ziehe und die Planung in Grötzingen teilweise auf Widerstand treffe. Beides hängt natürlich miteinander zusammen. Die Verwaltung hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit einer Vielzahl von Anregungen - unterschiedlichster Art - auseinandersetzen, was sich nachteilig auf die Verfahrenslaufzeit auswirkt.

Der Verfahrensablauf wurde am 26.11.2014 im Ortschaftsrat Grötzingen in öffentlicher Sitzung behandelt. Am 25.03.2014 wurde - ebenfalls in öffentlicher Sitzung - das Ergebnis der naturschutzfachlichen Untersuchungen durch einen Vertreter des Umwelt- und Arbeitsschutzes vorgestellt. Ferner fand am 21.07.2015 eine Informationsveranstaltung der Ortsverwaltung statt.

Am 03.10.2015 wurde bereits ein gemeinsamer Antrag der SPD Fraktion und GLG Fraktion mit ähnlichen Inhalten gestellt. Dieser sollte ursprünglich am 09.12.2015 im Ortschaftsrat Grötzingen in öffentlicher Sitzung behandelt werden. Am 07.12.2015 fand beim Stadtplanungsamt eine Besprechung mit der Ortsverwaltung und Vertretern der antragstellenden OR-Fraktionen und Vertretern der SPD-Gemeinderatsfraktion statt. In diesem Zusammenhang wurde das Erfordernis der Geländeaufschüttung zur Herstellung der Stichstraße aufgrund des Anschlusses an in der Ziegeleistraße vorhandene Kanäle erläutert. Diskutiert wurde auch die Möglichkeit - in Teilbereichen des Plangebietes - innerhalb der vorgesehenen Baubereiche zum Beispiel im Bereich 3 (angrenzend an die Weingartener Straße) anstelle von zwei Doppelhaushälften ein Mehrfamilienhaus mit drei bis maximal 4 Eigentumswohnungen anzubieten. Auch eine mögliche Zusammenfassung der beiden Einzelhäuser entlang der Ziegeleistraße wurde erörtert, wobei hier aufgrund vorhandener Bäume nur drei Stellplätze und somit auch nur drei Wohneinheiten hergestellt werden können - was auch bei der derzeitigen Planung maximal möglich ist. Da das Liegenschaftsamt an dieser Besprechung nicht teilgenommen hat, wurde darauf hingewiesen, dass die Antragsteller diesbezüglich den Kontakt mit dem Liegenschaftsamtes suchen sollen. Es wurde daher von einer Behandlung in der Sitzung des Ortschaftsrates am 09.12.2015 abgesehen, da die Antragsteller den Antrag neu formulieren wollten - was jetzt auch geschehen ist.

### **Baugemeinschaften**

Würde man dem Antrag folgen und über Baugemeinschaften nachdenken, wäre eine grundlegend geänderte Planung auszuarbeiten, da die geplante Bebauung mit 12 Doppelhaushälften und zwei freistehenden Häusern für Baugemeinschaften nicht geeignet ist. Das gemein-

schaftliche Planen und Bauen erfolgt üblicherweise – auch in Tübingen – im Rahmen des Geschosswohnungsbaus mit Eigentumswohnungen. Das Einfügen in die bestehende Bebauung wäre nicht gegeben. Dafür könnten mehr Wohneinheiten entstehen – was vermutlich nicht im Sinne der Anwohner sein wird. Jedenfalls müsste das Verfahren erneut durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass die Bauwilligen voraussichtlich zwei weitere Jahre bis zum Satzungsbeschluss warten müssten.

Ein Bauherrenmodell scheint im vorliegenden Fall eher mit Nachteilen verbunden und ist angesichts der Topographie und der mit Rücksicht auf die benachbarte Bebauung angedachten kleinteiligen Bebauung nicht zu empfehlen. Der Wunsch, bereits frühzeitig an der Gestaltung der eigenen vier Wände mitzuwirken ist durchaus nachvollziehbar. Es wird allerdings bezweifelt, dass dies zu einer größeren Akzeptanz der Bebauung bei den Nachbarn führen wird.

Die vorgesehene Einfamilienhausbebauung zielt insbesondere auf Familien mit Kindern und ist bei der Stadt Karlsruhe besonders stark nachgefragt. Zuletzt konnte auf städtischen Grundstücken eine solche Bauweise in den Höhenstadtteilen realisiert werden. Da in Grötzingen jedoch Straßenbahnanschluss besteht, ist das Plangebiet für diese Zielgruppe sehr interessant. Seit 2008 verfolgen viele interessierte Familien die Bebauungsänderung Junge Halden und wünschen sich nun nach langen Jahren des Wartens, dass es endlich mit dem Bau losgehen kann.

Als Vorteil eines solchen Modells wird angeführt, dass man Bauherr und nicht Käufer sei, wodurch die Kosten des Bauträgers für Vermarktung, Leerstandsrisiko, Wagnis und Gewinn entfallen würden. Es ist nicht beabsichtigt, die Bebauung einem Bauträger zu übertragen, sondern jeder Bauherr kann sein individuelles Bauvorhaben nach eigenen Vorstellungen im Rahmen des Bebauungsplans realisieren. Insofern fällt bei der Beurkundung des Grundstücks auch keine Grunderwerbsteuer für das künftige Gebäude an.

Nach dem Transparenzgebot des EU-Primärrechts muss jedem Staatsbürger die Möglichkeit gegeben werden, Staatsvermögen zu erwerben. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden städtische Baugrundstücke nach dem vom Gemeinderat genehmigten Vergabeverfahren ausgeschrieben (siehe Beschluss vom 21.02.2006). Eine Bevorzugung von Grötzingern Bürgern ist daher rechtlich nicht möglich.

Es wird empfohlen, dass das bestehende Planungskonzept zum Satzungsbeschluss geführt wird, um den dringend notwendigen Wohnraum den vielen interessierten Familien endlich anbieten zu können.

### **Verlegung neuer, zusätzlicher und tieferliegender Leitungen in der Ziegeleistraße dadurch Verzicht auf Aufschüttung für die Erschließung:**

Aus Sicht des Tiefbauamtes, Bereich Straßenwesen, ist die bautechnische Umsetzung auf Geländehöhe bei der vorhandenen Topographie nicht möglich, ohne Höhenverwerfungen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen auszugleichen. Der Höhenverlauf der Straße wäre im Detail zu prüfen. Steigungen von mehr als 6 % sollten nach Möglichkeit vermieden werden, um eine zukünftige barrierefreie Nutzung zu sichern.

Laut Aussage des Tiefbauamtes, Bereich Stadtentwässerung, liegt die Straßenhöhe der Ziegeleistraße gemäß Bebauungsplan bei ca. 132,70 m + NHN (Normalhöhennull). Eine Variante ohne Auffüllung würde folgende neue Kanalhöhen in der Ziegeleistraße erfordern:

---

Schmutzwasserkanal 127,80 m + NHN; Tiefe unter Gelände 4,9 m,  
Regenwasserkanal 128,60 m + NHN; Tiefe unter Gelände 4,1 m.

Die Planstraße würde dann zur Ziegeleistraße um ca. 1,90 m ansteigen. Dies macht die Bebauung des Eckgrundstückes schwierig und hat vermutlich Einfluss auf die Sichtbeziehungen, was sich wiederum negativ auf die Verkehrssicherheit auswirkt. In der Straße entsteht eine Wannensituation, wodurch bei Starkregen der Abfluss problematisch für die Unterlieger ist (Überflutungsgefahr).

Würde man dem Vorschlag der SPD-/GLG-Ortschaftsratsfraktionen folgen, wäre ein Umbau der Trennkanalisation in der Ziegeleistraße auf mindestens 50 m erforderlich, um die notwendigen Kanalsohlhöhen in den Kanälen zu gewinnen. Erforderlich wäre ferner der Umbau der Kreuzungsschächte im Bereich Am Liepoldsacker, der Umbau der Hausentwässerungsleitungen Ziegeleistraße 12 und Liepoldsacker 1 sowie der Einbau von Absturzschächten mit Trockenwetterlauf.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Bodenverhältnisse kann von Kosten für die Kanalumlegung in Höhe von mindestens 140.000 Euro für die Ziegeleistraße ausgegangen werden. Aus benachbarten Bohrungen ist bekannt, dass in dieser Tiefenlage mit dem Antreffen des Buntsandsteinhorizontes bei der Kanalverlegung bei Realisierung der vorgeschlagenen Variante zu rechnen ist. Dadurch können sich die bisherigen Kosten für die Erschließung der Stichstraße in Höhe von ca. 170.000 Euro noch erhöhen.

Neben den oben genannten Aspekten wird primär aufgrund der Überflutungsgefahr bei Starkregen seitens des Tiefbauamtes dringend empfohlen, diese Variante nicht zu realisieren.

### **Weiteres Verfahren**

Es wird daher empfohlen, das Bebauungsplanverfahren mit einer erneuten öffentlichen Auslegung fortzusetzen. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wird sich dann der Gemeinderat nach Vorberatung im Ortschaftsrat mit den eingegangenen Stellungnahmen auseinandersetzen. In die Abwägung fließt auch ein, was bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 22.10.2012 bis 23.11.2012 vorgetragen wurde.