

**Bebauungsplanverfahren „Oberreut-Waldlage, Änderung im Bereich Otto-Wels- und Rudolf-Breitscheid-Straße“, Karlsruhe - Oberreut**

**hier:**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis:**

Einkaufszentrum .....	2
Medizinisches Versorgungszentrum .....	2
Eigentumswohnungen / Keine Sozialwohnungen .....	2
Stadtmobil .....	3
Sichere und überdachte Abstellplätze für Fahrräder .....	3
Begrünung der Anlage / Lärmreduzierende Maßnahmen .....	4
Pflegeheim .....	4
Fortführung des Fahrradweges .....	5
Bürgerzentrum .....	5
Studentenwohnungen .....	5
Rasengleis .....	6

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<b>Einkaufszentrum</b>	
<p>Eine Bäckerei, SB-Markt und ein Drogeriemarkt sollten vorhanden sein.</p>	<p>Entsprechende Nutzungen sind in den verschiedenen Mischgebietsteilbereichen planungsrechtlich möglich. Die konkrete Umsetzung wird sich in den Gesprächen mit den Betreibern und dem möglichen Investor zeigen.</p> <p>Allerdings ist die einzige für einen SB- oder einen Drogeriemarkt geeignete Einzelhandelsfläche im MI 2 bauplanungsrechtlich auf max. 800 qm beschränkt. In dieser Größenordnung ist es kaum wirtschaftlich beide Einrichtungen parallel nebeneinander zu betreiben.</p>
<b>Medizinisches Versorgungszentrum</b>	
<p>Oberreut hat ein Mangel an Ärzten. Die noch verbliebenen Ärzte haben meist keinen Barrierefreien Zugang und gehen in ca. 5 - 7 Jahren in Rente. Ersatz für diese Praxen zu finden wird schwer sein, weil die jungen Ärzte nicht mehr bereit sind eine eigene Praxis zu führen. Deswegen schließen sich immer mehr Ärzte zu Gemeinschaftspraxen zusammen. Dies reduziert die Belastung, ermöglicht Teilzeitbeschäftigung, eine höhere Auslastung und reduziert Kosten. Wir bitten die Volkswohnung im Neubau der Rudolf-Breitscheid-Straße ein Medizinisches Versorgungszentrum einzurichten. Die Volkswohnung hat in Wörth ein Gesundheitszentrum gebaut. In Oberreut ist der Bedarf auch gegeben.</p>	<p>Entsprechende Nutzungen sind in den verschiedenen Mischgebietsteilbereichen planungsrechtlich möglich. Insbesondere in den unteren beiden Geschossen der Baukörper im MI 3 sind derartige Nutzungen städtebaulich wünschenswert. Die konkrete Umsetzung wird sich dann in den Gesprächen mit den Betreibern und dem möglichen Investor zeigen.</p>
<b>Eigentumswohnungen / Keine Sozialwohnungen</b>	
<p>Wohneigentum wirkt sich besser auf die Stadtentwicklung und Integration aus. Gerade ein Stadtteil wie Oberreut braucht mehr Eigentumswohnungen; Stadtzeitung vom 2 März 2017 bezüglich Volkswohnung: „Im Rahmen des 2011 gestarteten gewaltigen Neubauprogramms entstanden inzwischen 481 Miet- und 230 Eigentumswohnungen sowie 82 Eigenheime, weitere Projekte sind in Vorbereitung.“ Oberreut hat davon nur Mietwohnungen bekom-</p>	<p>Eine Bindung an das „Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI)“ zur Förderung von sozialem Wohnungsbau besteht aufgrund des bereits im Jahr 2010 erfolgten Aufstellungsbeschlusses im vorliegenden Fall nicht.</p> <p>Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen. Eine zwingende Vorgabe zur Bildung von Wohneigentum entzieht sich allerdings dem städtebaulichen Festset-</p>

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanungsamt</b>
<p>men. Jetzt wird es endlich Zeit, dass die VW Eigentumswohnungen in Oberreut baut.</p> <p>Es wird auf eine Studie des BBSR verwiesen, die der Volkswohnung bekannt sei.</p> <p>Auch wenn es in den letzten Jahren weniger geworden sind, hat Oberreut mit 19% den höchsten Anteil an Sozialwohnungen in ganz Karlsruhe. Es gibt weiterhin Stadtteile in Karlsruhe, die gar keine Sozialwohnungen haben. In Oberreut sind zurzeit mehrere Wohngebäude mit bis zu 60 % Sozialwohnungen in Bau. Noch mehr Sozialwohnungen verkraftet Oberreut nicht.</p> <p>Es wird auf die Tabelle „Wohnungsbestand und Sozialmietwohnungen in Karlsruhe 2014“ Amt für Stadtentwicklung / Liegenschaftsamt der Stadt Karlsruhe verwiesen</p>	<p>zungskatalog eines Bebauungsplans.</p>
<b>Stadtmobil</b>	
<p>Mit 2,15 Fahrzeugen pro 1000 Einwohner ist Karlsruhe in Carsharing Nr. 1 in Deutschland. Der Bedarf steigt immer mehr. In Oberreut stehen bei 10.000 Einwohnern nur 3 Fahrzeuge zur Verfügung. Gerade für Haushalte mit wenig Einkommen ist Carsharing eine günstige Alternative die immer beliebter wird. Oberreut hat viele Familien mit wenig Einkommen. Wir haben in Oberreut den höchsten Anteil alleinerziehender Eltern in ganz Karlsruhe. Wir bitten Die Volkswohnung beim Neubau in der Rudolf-Breitscheid-Straße Parkplätze für 10 Carsharing Fahrzeuge einzuplanen. Auch die Entwicklung der Elektromobilität soll dabei beachtet werden.</p>	<p>Aufgrund der im Plangebiet angestrebten städtebaulichen Dichte und dem damit verbunden Bedarf an Besucherstellplätzen bestehen im öffentlichen Raum hierfür voraussichtlich keine Kapazitäten. Wie in Karlsruhe regelmäßig praktiziert, wären entsprechende Stellplätze auf den privaten Grundstücken bzw. in den Tiefgaragen einzurichten. Die Anregung soll deshalb in die Gespräche mit möglichen Investoren einfließen und der Kontakt zum lokalen Betreiber Stadtmobil hergestellt werden.</p>
<b>Sichere und überdachte Abstellplätze für Fahrräder</b>	
<p>In der neuen Bauordnung sind überdachte und sichere Fahrradabstellplätze vorgeschrieben. Die Anzahl der Fahrradparker sollte weitaus größer sein, als in der Bauordnung vorgeschrieben. Außerdem sollten Abstellmöglichkeiten für Lastenräder, Drei-</p>	<p>Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baufenster unbeschränkt zulässig. Zusätzlich lässt der Bebauungsplan Fahrradabstellplätze (standortanhängig mit und ohne Überdachungen) ausdrücklich auch außerhalb der Baufenster zu.</p>

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanungsamt</b>
<p>räder (für Bürger mit Handicap) als auch für Fahrräder mit Kinderanhänger gegeben sein. Fahrradständer müssen einen regelkonformen Zugang haben. Die Fahrwege der Radfahrer müssen in den Planungen bedacht und den Radverkehr fördernd angelegt werden.</p>	<p>Bei der plangebietsinternen Durchwegung wurde sichergestellt, dass diese auch für Radfahrer durchgängig nutzbar ist (Festsetzung „öffentlicher Geh- und Radwege“ und von „Flächen für Geh- und Radfahrrechte“).</p>
<b>Begrünung der Anlage / Lärmreduzierende Maßnahmen</b>	
<p>Die Anlage soll mit Ihrer Bebauung und Bepflanzung zur Erholung, Lärmreduzierung und zur Abkühlung beitragen. Außerdem müsste der Neubau so gestaltet werden, dass Anwohner nicht durch den Kindergarten, Restaurant und die vorbeifahrende Straßenbahn (Kurve!) gestört werden.</p>	<p>Aufgrund der angestrebten hohen baulichen Dichte wurde sowohl bei der Ausgestaltung der grünordnerischen Festsetzungen auf den Privatgrundstücken als auch bei der Dimensionierung der verschiedenen öffentlichen Grünflächen Wert auf ein ausgleichendes Grünvolumen gelegt.</p> <p>Gegenüber dem Bestand ist damit insgesamt von einer Aufwertung des Lokalklimas auszugehen, insbesondere was die verbesserte Aufenthaltsqualität und damit die Nutzbarmachung der öffentlichen Grünflächen betrifft.</p> <p>Weiterhin wurde bebauungsplanbegleitend ein Lärmschutzgutachten erstellt, das Vorgaben für einen entsprechenden Schallschutz an den exponierten Baukörpern formuliert und ihren schützenden Charakter für die dahinterliegende Bebauung nachweist.</p>
<b>Pflegeheim</b>	
<p>In Oberreut wohnen und leben 10.000 Menschen und es werden nach Bebauung der un bebauten Flächen noch mehr. Über 10.000 Menschen, die hier ihre soziale Netze haben und hier verankert sind. Deswegen sollte auch im Alter der Gang ins Pflegeheim erleichtert werden und vor Ort ein ausreichende Anzahl an Pflegeplätzen geschaffen werden.</p> <p>Es wird auf einen Bericht „Bedarfsentwicklung in der stadtteilbezogenen Versorgung Pflegebedürftiger“ von Bürgermeister Martin Lenz hingewiesen.</p>	<p>Nach dem vorliegenden Planungskonzept zielt die Gesamtentwicklung im Schwerpunkt auf die Schaffung von neuem Wohnraum kombiniert mit einer Verbesserung der Nahversorgung sowie der sozialen Infrastruktur im Quartier. Zur letzteren gehört insbesondere der Aspekt Familienbetreuung und die medizinische Versorgung.</p> <p>Die Anregung zur Schaffung von Pflegeplätzen vor Ort wird aufgenommen und fließt in die Gespräche mit möglichen Investoren ein. Planungsrechtlich sind die gewünschten Nutzungen im Mischgebiet darstellbar.</p>

Rückmeldungen	Stellungnahme Stadtplanungsamt
<b>Fortführung des Fahrradweges</b>	
<p>Den diagonal verlaufenden Weg nutzen viele Radfahrer. Wenn diese Verbindung wegfällt, muss auf der süd-östlichen Seite eine Absenkung zur Straße hergestellt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur baulichen Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen. Eine zusätzliche Absenkung wird hier jedoch nicht als notwendig bewertet. Die Radfahrer können entweder im Zuge des bereits bestehenden Geh- und Radweges (parallel zum Gleis) oder über die östliche Gebietszufahrt auf die Fahrbahn der Rudolf-Breitscheid-Straße fahren. Die Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrer vor der Signalanlage sind großzügig bemessen.</p>
<b>Bürgerzentrum</b>	
<p>Ein Bürgerzentrum in dieser Lage ist ideal auch in Verbindung mit dem geplanten Familienzentrum des ev. Kindergarten Villa Regenbogen. Die Stadt gewährt eine Anschubfinanzierung für 3 Jahre. Was danach passieren soll ist völlig offen. Der Bürgerverein ist weder finanziell noch personell in der Lage ein Bürgerzentrum alleine zu betreiben.</p> <p>In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung muss geklärt werden, ob ein Bürgerzentrum hier notwendig ist. Der SPD-Ortsverein sieht den Bedarf, das Jugend- und Gemeinschaftszentrum „Weiße Rose“ ist bei mittlerweile 10.000 Einwohnern in Oberreut zu klein und kann den Bedarf nicht decken.</p> <p>Einrichtung eines Büros für den Bürgerverein.</p> <p>Eventuell die Einrichtung eines Bürgercafés.</p> <p>Ein Bürgerzentrum würde das Ortsteilzentrum aufwerten.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Planungsrechtlich ist die gewünschten Nutzungen im Mischgebiet darstellbar.</p>
<b>Studentenwohnungen</b>	
<p>Für eine gute Mischung zwischen den Bürgern gehören auch junge Einwohner, wie Studenten. Wir bitten die Volkswohnung auch für Studenten Wohnungen im Neubau an der Rudolf-Breitscheid-Straße zu bauen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen. Planungsrechtlich ist die gewünschte Nutzung im Mischgebiet darstellbar.</p>

<b>Rückmeldungen</b>	<b>Stellungnahme Stadtplanungsamt</b>
<b>Rasengleis</b>	
<p>Ein Rasengleis sieht im Vergleich zum nicht begrünten Gleis nicht nur besser aus, es verbessert das Klima und reduziert deutlich Lärmentwicklung der Straßenbahn. Wir bitten die Volkswohnung sich bei den zuständigen Ämtern dafür einzusetzen, dass die Straßenbahngleise entlang der Otto-Wels-Straße ein Rasengleis bekommt. So dass nicht nur der Neubau, sondern auch die vorhandenen Mietwohnungen der Volkswohnung von den erwähnten Verbesserungen profitieren.</p>	<p>Die Anregung wird seitens der VBK wie folgt beantwortet:</p> <p>Vor 2020 ist im betroffen Abschnitt der Tram-Strecke nach Oberreut kein Umbau geplant. Grundsätzlich ist der Einbau eines Rasengleises möglich. Vorbehaltlich einer Klärung der Übernahme der Mehrkosten, könnte dies im Rahmen einer in den Folgejahren anstehenden Oberbausanierung erfolgen.</p>