



STELLUNGNAHME zur Anfrage DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.: Verantwortlich:	2019/1242 Dez. 6
Verfahren „Zukunft Nord“ und Bebauungsplanverfahren „Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße“		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	21.01.2020	33	x	

1. Wie ist der Stand im Bebauungsplanverfahren? Welche Themen wurden bisher bearbeitet? Welche stehen aus? Wie ist der Zeitplan für das Verfahren?

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand im August 2019 statt, letzte Stellungnahmen sind im Oktober 2019 eingegangen. Derzeit werden diese geprüft und, sofern erforderlich, in der Planung berücksichtigt.

Es wurden mehrere Gutachten insbesondere zu den Themenbereichen Umweltschutz, Verkehr, Schall, Altlasten, Boden, erstellt.

Da es sich bei dem oben genannten Bebauungsplan um ein Regelverfahren handelt, wird ein städtebaulicher Vertrag mit der GEM Ingenieurgesellschaft mbH (GEM) abzuschließen sein, auf der Basis der Städtebaulichen Vereinbarung vom Oktober 2019.

Ein Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels wurde nach der Trägerbeteiligung beauftragt.

Das Verfahren läuft in höchster Priorität. Der nächste Verfahrensschritt ist der Auslegungsbeschluss. Der Satzungsbeschluss ist frühestens Ende 2020 möglich.

2. Was ist der Inhalt des Letter of Intent zwischen der Stadt und der GEM Ingenieurgesellschaft bzw. der CG-Gruppe, von dem die BNN am 25.10.19 berichtete? Welche Zugeständnisse wurden der GEM bzw. der CG-Gruppe in dieser Vereinbarung gemacht? Hat die GEM bzw. die CG-Gruppe ebenfalls Zugeständnisse im Sinne der städtischen Planungen gemacht? Gab es konkrete Zugeständnisse, einen höheren Anteil an geförderten Sozialwohnungen im Areal-C, als im Rahmen von KAI gefordert, vorzusehen?

Mit dem Letter of Intent (LOI) haben die Stadt und die GEM auf Grundlage der gemeinsam geführten Gespräche ihre Einigkeit über verschiedene Entwicklungsgrundsätze im Bebauungsplanverfahren festgehalten. Wesentliche Inhalte des LOI sind unter anderem städtebauliche und soziale Ziele (beispielsweise Nutzungsmischung, Kleinteiligkeit, vielfältige Nutzungen, Anwendung des Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI), Bewohnerstruktur), ein Energie-Konzept (Fernwärme, Mieterstrom-Modell) oder auch die Beachtung der Anforderungen der DGNB-Zertifizierung.

Die GEM hat sich im LOI dazu verpflichtet, die Sicherstellung der Gestaltqualität im Gebiet durch ein 3-Säulen-Modell aus konkurrierendem Verfahren, Gestaltungsbeirat und Gestaltungshandbuch in enger Abstimmung mit der Stadt für festgesetzte Bereiche anzuwenden, um architektonische Vielfalt im Gebiet zu schaffen, und großmaßstäbliche einheitlich gestaltete Monostrukturen zu vermeiden.

Im LOI wurde die Anwendung des KAI vereinbart, die Bereitstellungsquote für den geförderten Wohnungsbau beträgt in diesem Verfahren 20 %. KAI wurde am 21. Januar 2014 vom Gemeinderat beschlossen. Die Evaluierung vom 27. September 2017 sieht eine Erhöhung der Bereitstellungsquote von 20 % auf 30 % vor. Für alle KAI-Verfahren, in welchen vor der Evaluierung bereits die Grundzustimmungen abgeschlossen wurden, gelten die Festsetzungen in der Fassung vom 21. Januar 2014 weiter. Für „Zukunft Nord“ gilt daher ein Anteil für den geförderten Wohnungsbau von 20 %.

3. Gibt es neben dem erwähnten Letter of Intent weitere Vorvereinbarungen mit der GEM bzw. der CG-Gruppe zur Bebauung des Areal-C?

GEM hat zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens die Grundzustimmung zum KAI unterzeichnet. Die Festsetzungen wurden im LOI konkretisiert und werden im noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag endgültig festgelegt.

4. Gibt es einen (Vor)entwurf für einen Städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und GEM bzw. CG-Gruppe? Welche Inhalte sind bereits beschrieben bzw. festgehalten? Wie sind die Planungen aufseiten der Stadt?

Der Städtebauliche Vertrag wird derzeit auf Grundlage der Inhalte des LOI von der Stadt ausgearbeitet bzw. konkretisiert. Dieser muss vor dem Auslegungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren von GEM unterzeichnet vorliegen.

5. Wie ist der Sachstand und der Zeitplan für das gesamte Gebiet von „Zukunft Nord“ bzw. das im Bebauungsplanverfahren betrachtete Gebiet?

Damit eine Bebauung des Areals auf den ersten Baufeldern am künftigen Quartiersplatz beginnen kann, müssen die dort vorhandenen Gebäude abgebrochen werden. Dies erfolgt zu Beginn des Jahres 2021, da derzeit noch verschiedene Mietverhältnisse auf dem Areal bestehen. Nach Abbruch der Gebäude können die Erschließungsmaßnahmen beginnen. Für den Erschließungsablauf erarbeitet die Verwaltung in Form einer Koordinierungsgruppe ämterübergreifend einen Bauzeitenplan.

6. Was ist der aktuelle Sachstand bzw. die Zeitplanung zum Kauf / Übertragung des Landesgrundstücks im Süden von „Zukunft Süd“ an die Stadt Karlsruhe?

Auch die vier Grundstücke des Landes Baden-Württemberg werden im Rahmen des Bodenordnungsverfahrens neu geordnet. Dazu ist vom Land Baden-Württemberg beabsichtigt, auf eine Zuteilung von Baugrundstücken zu verzichten, die dann der Stadt im Rahmen der Umlegung zugeteilt werden können. Die Umlegung wurde am 20. November 2019 vom Umlegungsausschuss eingeleitet.

- 7. Wie ist der aktuelle Sachstand bezüglich der Einbeziehung von (gemeinwohlorientierten) Baugruppen im Planungsgebiet. Wann ist eine erste Einbeziehung der Baugruppen geplant? Was werden die Kriterien und Bedingungen zur Einbeziehung der Baugruppen sein?**

Die Stadtverwaltung Karlsruhe schreibt derzeit ihr Konzept zur Vergabe städtischer Grundstücke fort, um einheitliche Grundlagen für die Vergabe zu schaffen. Dieses weiterentwickelte Konzept wird den Gremien im Frühjahr 2020 zur Entscheidung vorgelegt. Kerninhalt wird sein, dass das Vergabeverfahren erst beginnen kann, nachdem die Planreife des Bebauungsplans gegeben ist und die einleitenden Arbeiten abgeschlossen sind. Kriterien und Bedingungen zur Einbeziehung von Baugruppen leiten sich daraus ab. Exakte zeitliche Zusagen können erst getätigt werden, nachdem die politische Willensbildung abgeschlossen ist.