



Niederschrift

6. Plenarsitzung des Gemeinderates
21. Januar 2020, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

5.

**Punkt 5 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)
Vorlage: 2019/1158**

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach (zur Fassung 5. Oktober 2018 sowie zur Fassung vom 31. Mai 2019) vorgetragenen Anregungen bleiben nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. November 2019 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss unberücksichtigt.

Das Bürgermeisteramt wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

2. folgende

S a t z u n g

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe hat aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), jeweils einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Spitalhof (Nahversorgung Hohenwettersbach)“, Karlsruhe-Hohenwettersbach gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan enthält zeichnerische und schriftliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Gegenstand des Bebauungsplanes sind zudem örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 bis 5 in Verbindung mit § 74 Abs. 7 LBO, die als selbstständige Satzung mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Die Regelungen ergeben sich aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung sowie aus dem Textteil jeweils vom 15. Dezember 2015 in der Fassung vom 5. November 2019, die Bestandteil dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Die Satzungen über die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften (Bebauungsplan) treten mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO).

Abstimmungsergebnis:

Bei 41 Ja-Stimmen und 4 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 5 zur Behandlung auf:

Wir haben ja gemeinsam vereinbart, dass wir bei Satzungsbeschlüssen noch mal kurz, auch für die Öffentlichkeit, darstellen, worum es geht.

Frau Prof. Dr. Karmann-Woessner (Stadtplanungsamt; powerpointunterstützt): Der Spitalhof ist ein Bebauungsplan für die Nahversorgung in Hohenwettersbach. Die Fläche liegt quasi am Ortsrand gegenüber dem Friedhof, in heute unbebauter Lage. Deshalb war es auch erforderlich, dass wir eine Einzeländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchführen mussten und auch ein raumordnerischer Vertrag mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein vereinbart werden musste. Wir haben große Anstrengungen gemacht, auch bauplanungsrechtlich dieses Vorhaben möglich zu machen und sind jetzt sehr froh, dass wir an diesem Punkt sind und die Nahversorgung nicht nur für Hohenwettersbach, sondern auch für die umliegenden Siedlungsbereiche an dieser Stelle verbessern können. Wir haben versucht, die Planung so behutsam wie irgend möglich zu gestalten.

Es geht um insgesamt 800 m² Verkaufsfläche auf einer Fläche von über 8.000 m², sodass auch große Flächen vorgesehen sind, um die Eingrünung an dieser Stelle, in diesem sehr empfindlichen Landschaftsraum, möglich zu machen. Der Hangverlauf, das sehen Sie an diesen Darstellungen noch mal, ist so, dass er relativ steil abfällt und deshalb der gesamte Markt in den Hang geschoben wird, um auch die Eingriffe hier in den Landschaftsraum möglichst gering zu halten. Entsprechende Parkplatzflächen können dann angeschüttet werden, damit eine ebene Fläche entstehen kann. Wir haben den Versiegelungsgrad insbesondere durch die Forderung der Dachbegrünung ausgeglichen. Wir haben auch

erreichen können, dass an dieser Stelle zwei Bushaltestellen ausgebaut werden, sodass auch mit öffentlichem Nahverkehr dieser Markt erreicht werden kann.

Stadtrat Honné (GRÜNE): Es gab diverse Bedenken gegen dieses Vorhaben. Es liegt am Rand der Bebauung, also nicht da, wo man zu Fuß leicht hinkommen kann, und es liegt auf der grünen Wiese. Aber da war eben das Problem, im Ortskern hat man nichts gefunden, wo man es bauen konnte. Deshalb blieb am Ende nur das übrig. Es gibt ja auch diese Bushaltestelle, die gerade erwähnt wurde, sodass man auch mit öffentlichem Verkehr dahin kommt und eben nicht mit dem Auto anfahren muss. Es gibt auch das Problem, dass es eine ebenerdige Bebauung ist. Nach heutigen Maßstäben sag ich mal, würde man ein zweites Geschöß drauf bauen, um die Fläche besser auszunutzen. Aber das ist eben auch einer relativ alten Planung geschuldet. Heute sprechen wir darüber, dass auf Märkte nachträglich noch was draufgebaut wird, damit der Platz richtig ausgenutzt wird. Da hätte bei einem Neubau noch eher die Chance dafür bestanden. Auch die Zahl der Parkplätze ist deutlich höher als gesetzlich vorgeschrieben. Der Investor wollte noch mehr Parkplätze, das wurde reduziert, das kann ich als positiv anführen. Trotzdem sind aus unserer Sicht eben noch zu viele Parkplätze da und relativ wenige Fahrradstellplätze. Man sieht einfach, dass diese Planung relativ alt ist. Seit dreißig Jahren wird ja schon versucht, da was zu bauen, und auch die Planung hat jetzt einige Zeit in Anspruch genommen. Heutzutage würde man im Rahmen des Klimaschutzes wohl nicht mehr die Planung so umsetzen. Es scheiterte lange Zeit daran, dass kein Investor bereit war, das zu übernehmen. Dann hat man einen gefunden. Das war mühsam genug. Es liegt an der Grenze dessen, was wirtschaftlich noch vertretbar ist. Jetzt hoffen wir mal, dass der Investor dann auch wirklich durchhält. Es wäre ganz schlimm, wenn da letztlich eine Bauruine übrig bleiben würde.

Als Positives steht dem gegenüber, dass sehr viel Grün angelegt ist, mit Begrünung auf dem Dach und mit Fotovoltaik auf dem Dach - alles positive Dinge. Das schlägt für uns auch ins Kontor. Das Entscheidende ist für uns, dass die Nahversorgung gestärkt wird in Hohenwettersbach und damit hoffentlich Autofahrten von Leuten entfallen, die vorher weiter weg zu einem Einkaufsmarkt gefahren sind. Deshalb stimmen wir trotz aller Bedenken diesem Plan zu, bitten nur die Verwaltung, bei nächsten Planungen im Vorfeld wirklich noch mehr darauf zu dringen, klimagerecht zu planen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Ich hatte eigentlich vor, überhaupt nicht zu reden, jetzt habe ich das Gefühl, dass mir drei Minuten nicht reichen. Also so viel Geschichtsverknitterung gibt es auch gar nicht, denn ehrlich gesagt, Sie haben das Projekt wahrscheinlich nicht so sehr in Erinnerung. Effektiv handelt es sich hier um eine Ergänzung der Nahversorgung in den Bergdörfern, das ist natürlich für Hohenwettersbach jetzt zentral und hauptsächlich, aber es wird auch die gesamte Bergdorfwelt Vorteile davon haben, dass wir dort einen Discounter hinbekommen, der dieser Flächengröße entspricht. Und das ist auch gut so. Wir werden hoffentlich in Bälde auch mal über einen Vollversorger in unmittelbarer Nähe, in Grünwettersbach, reden können. Und dann kommen wir langsam in eine Normalität der Entwicklung. Und wenn Sie beklagen, dass das nicht zweistöckig ist, dann kennen Sie die Stelle wirklich nicht. Ich möchte mir mal vorstellen, wenn da ein zweistöckiges Objekt wirklich im Grünrandbereich hinkäme, vor dem Friedhof, also da hätten Sie hellauf protestiert und vielleicht sogar auch mal zu Recht. Also das wäre für unser Landschaftsbild unerträglich gewesen. Und dann noch etwas Anderes und als Letztes: die Parkplätze. Sie können doch überhaupt nicht ermessen, was wir hier für ein Problem haben, dass diese Einwohnerinnen und

Einwohner in den Bergdörfern häufig ohne Auto nicht zurecht kommen. Sie können sich nicht eindecken mit ihren tagtäglichen Bedürfnissen, die sie bei Lebensmittelmärkten haben. Und der Bus fährt eine Linie über den Bergwald. Diese Linie gab es auch schon vor diesem Markt, der jetzt kommt, und die Haltestelle ist unwesentlich verschoben. Aber das ist trotzdem ein Gewinn für den gesamten Bereich dort, denn manch Grünwettersbacher traut sich unter der Autobahn durch und steigt dort in den Bus. Also, insgesamt ein Gewinn. Wir alle warten darauf und die Hohenwettersbacher haben es schon lange verdient.

Stadträtin Ernemann (SPD): Ich rede natürlich in Personalunion als Ortsvorsteherin wie auch als Stadträtin und muss dem Kollegen Pfannkuch für seine ausführliche Stellungnahme danken. Herr Honné, die Planungsphase dieses Nahversorgungszentrums liegt nicht schon dreißig Jahre zurück, sie liegt vielleicht sieben Jahre zurück. Aber angedacht wurde er schon vor dreißig Jahren, in der Tat. Sie können davon ausgehen, dass der Ortschaftsrat, und dem bin ich dankbar, ich habe nicht umsonst gesagt, sie haben ein Stück Ortsgeschichte mitgeschrieben, auf die Planung einen wirklich sehr behutsamen Einfluss genommen hat, was jetzt die ökologische Planungsweise anbelangt mit Dachbegrünung, Fotovoltaikanlage, die Parkplätze reduziert von 80 auf 57, diese wunderbare Verschalung mit Holz und dieses Einfügen in das Landschaftsbild. Es gab Widerstände, und zwar von Friedhofsbenutzern, und Herr Kollege Pfannkuch hat recht, ich hätte es nicht vertreten können, ein zweigeschossiges Gebäude gegenüber dem idyllischen, ländlichen Friedhof zu bauen oder dem zuzustimmen.

Das Zweite muss ich Ihnen sagen, es ist verdammt schwer, einen Investor zu finden, bei einer Einwohnerzahl von 3.000 Einwohnern. Diese Einwohnerzahl haben wir, aber die Investoren - und ich habe mit vielen gesprochen - über REWE, ich war sogar bei dm-Markt - Kombination Lebensmittel/dm - also es kann mir keiner nachsagen, dass ich nicht genug Gespräche geführt habe, warum sind sie nicht angesprungen? Das erste Grundstück am alten Weinberg war abseits der Hauptstraße. Ein Investor will heute mit seinem Markt an der Hauptstraße gesehen werden, möglichst Durchgangsstraße und eine Mindestfläche der Verkaufsfläche, der Grundstücksgröße und der PKW-Plätze. Die Einwohnerzahl ist mittlerweile bei 5.000 plus. Das haben wir mit Hohenwettersbach nicht erreicht. Zusammen mit dem Bergwald und mit dem Versprechen, einer Ringbuslinie und einer zusätzlichen Bushaltestelle vor dem Markt, war es dann letztlich für den Investor interessant. Ich bedanke mich auch noch, dass der Investor so lange bei der Stange geblieben ist, bei all den Planungsschwierigkeiten, die es mittlerweile gab. Herr Kollege Pfannkuch hat es gesagt. Es ist nicht nur allein Hohenwettersbach, das versorgt wird. Seit über 36 Jahren wartet man da oben auf eine Nahversorgung, sondern es besteht auch eine Lücke in den Bergdörfern. Und diese Lücke ist wirklich zu schließen, wenn Sie sich mal das Einkaufsverhalten der Bergdorfbevölkerung sehen, natürlich geht der Trend und es gibt Zahlen, die kann man sich auch holen lassen von den einzelnen Investoren oder Lebensmittelbetreibern. Ich weiß genau, wo die Leute von dm einkaufen. Da gibt es Zahlen. Die fahren runter nach Durlach, die fahren in die Rommelstraße. Diese Leute erhoffe ich mir dann da oben in unserem Einkaufsmarkt. Ob der Markt in zwei Jahren leer steht, das ist nicht mein Problem. Wir schaffen ein Angebot für die Bevölkerung. Der netto gehört zu EDEKA und der EDEKA-Konzern klatscht nicht einfach mal für viel Geld einen Markt auf die grüne Wiese, sondern der macht vorher eine Marktuntersuchung, eine Standarduntersuchung, geht dann wohl davon aus, dass der Platz da oben richtig ist. Also, aus meiner Sicht, im Sinne der Bevölkerung von Hohenwettersbach, im Sinne der gesamten Bergdörfer, bedanke ich mich nochmals, dass wir heute so weit sind, nach einem langen Planungsverfahren diesen Satzungsbeschluss hoffentlich mehrheitlich befürworten zu dürfen.

Stadtrat Høyem (FDP): herzlichen Glückwunsch an Hohenwettersbach. Ich war ganz persönlich in diese lange, lange Planung involviert, so involviert, dass ich heute vielleicht befangen wäre, falls es so gewesen wäre, wie wir ursprünglich gedacht haben. Das bin ich aber nicht. Ich meine wirklich, es war fantastisch, dass man einen Investor gefunden hat. Dieser Investor hat ein hohes Risiko, aber Gratulation an Frau Ernemann und Hohenwettersbach.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Ich sehe ja, wie die Abstimmung ausgehen wird, nämlich eine große Mehrheit wird heute zustimmen, trotzdem möchte ich noch mal den Standpunkt meiner Fraktion oder der Karlsruher Liste, den wir immer vertreten haben in den gesamten Jahren, mitteilen. Wir haben diesen Standort abgelehnt. Wir lehnen ihn auch heute ab. Wir lehnen nicht den Einzelhandel ab, sondern wir lehnen den Eingriff in das Landschaftsbild ab. Und wenn Sie sagen, Frau Ernemann, dass es Ihnen egal ist, wie lange es dort oben betrieben wird, ob er dann leer steht oder nicht, das wird natürlich nicht kommen, aber so eine Argumentation für diesen Standort finde ich absolut absurd. Auch bei dem Vortrag von Frau Karmann-Woessner hat diese relativ gleich am Anfang auch auf einen doch eklatanten Eingriff in das Landschaftsbild hingewiesen, mit diesem Gebäude, mit den Parkplätzen. Und aus diesem Grund werden wir auch heute diesen Antrag ablehnen.

Stadtrat Wenzel (FW|FÜR): Ich denke, eine lange Planung, ein langes Warten hat heute seinen Abschluss gefunden. Ja, wenn man das Haar in der Suppe suchen will, kann man daran viel finden, Standort usw. Man könnte vieles besser machen. Aber ich denke, so wie es heute aussieht, ist es richtig gut. Ich weiß es selber, wir waren ja im Ortschaftsrat vertreten in Hohenwettersbach. Der Wunsch nach einem Nahversorger besteht in den Bergdörfern, und wie der Name Berg sagt, sagt auch die Topografie. Viele haben sich den Weg nach Durlach und woanders hin gesucht. Und ich denke, um es kurz zu machen, die Zukunft wird es zeigen, ob der Mut und die Investition des Investors belohnt wird. Und ich hoffe, dass es so sein wird.

Der Vorsitzende: Ich möchte an zwei Punkten anknüpfen. Wir haben in der Tat die Diskussion, dass wir keine großen Supermärkte mehr haben wollen, die man nicht auch in oberen Etagen für Wohnen oder Anderes nutzt. Ich glaube, dass dieses aber ein Standort ist, wo dieses Konzept nicht zum Tragen kommen kann. Weil wir nämlich andererseits die Notwendigkeit haben, es hier in die Landschaft einzufügen. Zum einen weil gegenüber der Friedhof ist, zum anderen aber auch unabhängig vom Friedhof. Deswegen bin ich, entgegen meiner sonstigen Ansichten, bei diesem Punkt in diesem Fall außerordentlich froh, dass es gelungen ist, es einigermaßen harmonisch in die Landschaft zu integrieren, und sehe hier einen Standort, an dem man es ausnahmsweise sehr gut vertreten kann, dass es eben nicht noch höher bebaut wird, sondern dass man es hier bei der plus eins Ebene belässt. Der zweite Punkt ist: Es ist zwar ein Standort auf einer grünen Wiese, aber es ist kein Standort auf der grünen Wiese. Unter der sogenannten grünen Wiese hat man ja in den letzten 15 Jahren verstanden, dass man meistens zwischen zwei Orten, irgendwo auf dem Feld, gigantische Zentren hochzieht, mit meistens mehreren Großfilialisten und dort dann auf mindestens 1.200 - heute wollen sie meistens noch mehr - Quadratmetern große Supermärkte baut und damit auch durchaus den Einzelhandel in den Stadtteilen gefährdet. Hier ist es schon von der Reihenfolge anders. Wir haben zum Teil gar kein Angebot mehr und schaffen es jetzt wieder. Wir sind zwar auf einer grünen Wiese, aber wir sind nicht auf der grünen Wiese, die mit sich bringt, dass ich nur noch mit dem Auto dahin komme, sondern ich kann aus großen Teilen Hohenwettersbachs und auch aus Wettersbach durchaus zu Fuß hinkommen. Und damit ist es, glaube ich, eine vernünftige

Reaktion auf die Entwicklung, die wir da oben schon haben. Bei einer Fläche eines Verkaufsraums von 800 m² hätte normalerweise da vor fünf oder sechs Jahren kein Einziger Interesse gehabt, überhaupt so was zu betreiben, sondern da war der Trend ein völlig anderer. Ich bin froh, dass es diesen Trend jetzt wieder in eine andere Richtung gibt. Und ich bin auch bei dem Investor, er ist uns ja bekannt, relativ sicher, dass es sich hier um ein hochprofessionelles Unternehmen handelt, das genau weiß, was es tut, und das auch üblicherweise nicht dafür bekannt ist, Geld zu versenken oder zu verschenken. Von daher bin ich da sehr zuversichtlich. Und auch im Hinblick darauf, man muss die Bergdörfer auch immer als Gesamtheit betrachten, ist es eine gute Ergänzung nach langer Diskussion. Wir haben dazu auch den Flächenplan verändern müssen, Einzelentscheidungen im Raumordnungsverband im Nachbarschaftsverband durchgeführt, lauter solche Sachen. Und jetzt ist es gut, dass wir damit auch zu einem Abschluss kommen.

Ich stelle daher zur Abstimmung: den Satzungsbeschluss über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. - Das ist eine große Mehrheit. Vielen Dank.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
31. Januar 2020