

Stellungnahme zum Antrag

KAL/Die PARTEI-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2021/0167/1

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kolberger Straße 3 - 5" Karlsruhe-Waldstadt: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	18. Mai 2021	5.1	x	

Kurzfassung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf greift die in den beiden Runden Tischen gefundene Konsenslösung auf. Dem Gemeinderat wird empfohlen, den Änderungsantrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Ftatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Ergänzende Erläuterungen

Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplans „Waldstadt-Waldlage“ von 2015 war die Öffentlichkeit eingebunden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fand am 25. April 2018 eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt – viele Stellungnahmen gingen im Nachgang hierzu ein.

Auf der Jahreshauptversammlung des Bürgervereins Waldstadt am 8. April 2019 wurde das Thema Nachverdichtung Waldstadt im Beisein von Herrn Bürgermeister Fluhrer diskutiert. In Folge dessen ist der Investor auf die Fraktionen zugegangen und hat sich bereit erklärt, die weitere Planung an einem Runden Tisch zum Projekt abzustimmen (Gemeinderatsfraktionen, Bürgerverein Waldstadt und Bürgerinitiative Waldstadt).

Der erste Runde Tisch fand am 23. Mai 2019 statt. Wesentliches Ergebnis war der Verzicht auf den Nahversorger. Da darüber hinaus keine allseitig akzeptierbare Lösung hervorgegangen ist, wurde deshalb vereinbart, die vorgetragenen Ansätze zu prüfen und im Rahmen eines zweiten Runden Tisches (4. Juli 2019) erneut zur Diskussion zu stellen. Im Nachgang zum 2. Runden Tisch konnte durch umfassende Planänderungen den vorgetragenen Wünschen weitestgehend Rechnung getragen werden.

Zu den im Antrag als nachteilige Auswirkungen aufgeführten Punkten ist Folgendes auszuführen:

a) das Sattelgeschoss mit terrassierten Außenplätzen für die Mieter in Richtung der Einfamilienhäuser

Gemeint ist das Staffelgeschoss des Hauses D

Die Abstufung des Dachgeschosses im Haus D war explizite Forderung des Bürgervereins. Ursprünglich war ein achtgeschossiges Punkthaus vorgesehen – später eine fünfgeschossige Gebäudezeile, die ursprünglich auf dem Garagenhofgrundstück geplant war („Rochade“, Ergebnis 2. Runder Tisch). Die aktuelle Planung sieht eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vor, was letztlich der abgestimmten Konsensplanung entspricht.

Eine mögliche Nutzung des zurückspringenden Staffelgeschosses als mögliche Terrassenfläche wurde in der Planungsphase des 2. Runden Tisches noch nicht diskutiert. Dennoch wurde zwischenzeitlich (im Nachgang zur Stellungnahme der Bürgervereins Waldstadt e.V.) die Terrasse bis auf eine Tiefe von 1,5 m reduziert, die verbleibende Fläche wird extensiv begrünt. Vor jedem Zimmer entsteht ein kleiner Austritt, Abtrennungen zwischen den Zimmern sind vorgesehen, um Querlaufen zu verhindern. Dies dient auch der Privatsphäre der Studierenden.

b) die Entlüftung der Tiefgarage angrenzend an ihre Grundstücke

Es sind zwei Frischluftschächte für die Tiefgarage vorgesehen (siehe Übersichts-Lageplan des VEP, Plan 1). Der Frischluftschacht im südlichen Planbereich (Haus D) ist mehr als 8 m von der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung Friedlander Straße entfernt. Der zweite Frischluftschacht ist im nördlichen Planbereich zwischen Haus A und Haus B angeordnet. Hier ist der Abstand zu dem benachbarten Gebäudebestand noch größer.

Das Entlüftungskonzept der Tiefgarage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wird im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sein.

c) das Heranrücken der Fahrradabstellplätze an die Grundstücke

Die am 4. Juli 2019 (2. Runder Tisch) vorgestellten Planunterlagen hatten noch 20 ebenerdige Kfz-Stellplätze entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Garagenhofgrundstücks zum Inhalt. Ein Ergebnis dieser Gesprächsrunde war die Unterbringung aller baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage.

Am 13. November 2019 wurde die zwischenzeitlich geänderte Planung in kleiner Runde (Bürgerverein und Bürgerinitiative) vorgestellt. Anstelle der zuvor geplanten ebenerdigen Kfz-Stellplätze sind nunmehr Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Um die Akzeptanz der Fahrradnutzung zu verbessern, wurde bei der Verteilung der Fahrradabstellflächen darauf Wert gelegt, diese dezentral anzuordnen. So sind ca. 90 Fahrradstellplätze in der TG geplant, aber auch oberirdische Abstellflächen, die den jeweiligen Gebäuden zugeordnet sind. So auch, wie ausgewiesen am Haus D. Hiermit soll auch „wildes“ Abstellen von Fahrrädern vermieden bzw. eingeschränkt werden. Die oberirdischen Fahrradabstellplätze werden eingehaust, sodass die Lärmbelastung im zulässigen, wie auch im zumutbaren Bereich liegen wird.

Weitere Fahrradabstellplätze wurden südlich des Hauses D angeordnet, nachdem dieser Baukörper gekürzt wurde. Die Anzahl der Fahrradabstellplätze wurde zwischenzeitlich von ca. 60 auf ca. 40 reduziert. Somit konnte auch die erforderliche Fläche verringert werden. Durch eine neue Anordnung entlang der Kolberger Straße wurde bereits auf die Einwände reagiert. Die Fläche dieser Nebenanlage rückt nun weiter von der westlich angrenzenden Bebauung ab.

d) mit Lärmbelastung bei Tag und Nacht (Kita - Studenten)

Auf die schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein wird verwiesen. Die geplanten Nutzungen waren bei Erstellung des Gutachtens bekannt.

§ 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz

„Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.“

e) der entfallene „Wald“

Die zu bebauenden Grundstücke (Garagenhof und Tankstelle) sind bereits weitestgehend versiegelt. Teile des Plangebiets werden als Wald festgesetzt und damit auch gesichert.

Die aufgrund der Baumaßnahme entfallenden Bäume sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Der Bebauungsplan setzt Neupflanzungen fest, sowie weitere grünordnerische Maßnahmen. Auch in den an die Bebauung angrenzenden Waldflächen sind Nachpflanzungen vorgesehen. Dies fällt in den Aufgabenbereich der Stadt Karlsruhe.

f) eine Wertminderung ihrer Grundstücke

Es ist nicht ersichtlich, weshalb die geplante Bebauung eine Wertminderung für die bestehende Bebauung darstellen sollte – zumal auch die Grenzabstände nach Landesbauordnung eingehalten werden. Das Plangebiet selbst erfährt eine Aufwertung, hiervon kann auch die umgebende Bebauung profitieren.

Für den Investor waren die unterschiedlichen Auffassungen, die noch zu beobachten waren, ausdrücklich KEIN Hindernis für die weitere Projektentwicklung! (Schreiben vom 08.07.2019 We/Fi), d.h., er besteht z.B. gar nicht auf der Ausführung des Sattelgeschosses (!)

Hier liegt ein Missverständnis vor. Der Investor stellt im Nachgang zum zweiten Runden Tisch mit Schreiben vom 8. Juli 2019 an die am Planungsprozess Beteiligten fest, dass es eine grundsätzliche Zustimmung für das weiterentwickelte Planungskonzept gibt. Unterschiedliche Auffassungen gebe es noch zur Höhe einer möglichen Bebauung auf dem städtischen Grundstück an der Kolberger Straße (Haus D) und einer möglichen Staffelung auf der Nordseite der Gebäudezeilen auf dem Garagengrundstück. Dies stelle für den Investor aber kein Hindernis für die weitere Projektentwicklung dar.

Da die am 4. Juli 2019 gezeigten Planunterlagen für die Bebauung des Tankstellengrundstücks (Haus D) noch eine viergeschossige Bebauung plus Dachgeschoss enthalten (Variante 2 bzw. fünf Geschosse in Variante 1), erklärt der Investor seine Bereitschaft von **dieser** Gebäudehöhe abzuweichen. Damit wird dem Wunsch des Bürgervereins und der Bürgerinitiative Rechnung getragen, die maximal eine dreigeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss mittragen wollen.

Auch bei den Gebäudezeilen auf dem Garagenhof wurde noch eine Planänderung vorgenommen.