

Stellungnahme zum Änderungsantrag

DIE LINKE-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/1079/1**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Bebauungsplan "Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße", Karlsruhe-Nordstadt: Auslegungsbeschluss

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.09.2021	7	X	

Kurzfassung

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input 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 ~~Erstisierung~~ 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 checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Mobilität, meine grüne Stadt	
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

- 1. Der Investor GEM / CG-Gruppe verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu a) Bau von 30 % Sozialwohnungen / öffentlich geförderten Wohnungen / b) Bau von 20 % preisgedämpften Wohnungen auf der ihm zur Verfügung stehenden Fläche für Wohnungsbau, beides gemäß Richtlinien für öffentlich geförderten Wohnungsbau des Landes BW.**

Der Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe hat in seiner Sitzung am 20. Juli 2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Westlich der Erzbergerstraße zwischen New-York-Straße und Lilienthalstraße" aufzustellen. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zum KAI vom 21. Januar 2014 sah zu diesem Zeitpunkt eine Bereitstellungsquote für den geförderten Wohnungsbau von 20 Prozent vor, welches der Eigentümer durch Unterzeichnung der Grundzustimmung 2016 anerkannt hat. Die Erhöhung der Bereitstellungsquote des geförderten Wohnungsbaus auf 30 Prozent ergab sich durch die im 26. September 2017 erfolgte Evaluierung des KAI. Für neue Verfahren ab diesem Zeitpunkt gilt die höhere Bereitstellungsquote von 30 Prozent.

Im Städtebaulichen Vertrag wurde daher eine Bereitstellungsquote von 20 Prozent entsprechend der Grundzustimmung für den geförderten Wohnungsbau vereinbart. Zudem konnte auf Grundlage der erfolgten Weiterentwicklung einzelner Baufelder eine zusätzliche Bereitstellungsquote von 50 Prozent dieser höherwertigen Ausnutzung vereinbart werden. Der städtebauliche Vertrag wurde im Juli 2021 durch GEM unterzeichnet. Über die Inhalte wurde der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 8. Juli informiert. Daraufhin erfolgte die Gegenzeichnung durch die Stadt.

- 2. Die Stadt Karlsruhe schreibt die Flächen im Bebauungsgebiet fest, die gemäß dem Verfahren „Konzeptvergabe“ an gemeinwohlorientierte Wohnungsprojekte vergeben werden sollen, und beginnt mit Auslegungsbeschluss mit Informationsveranstaltung und -angeboten das Verfahren.**

Es gibt keine entsprechende Festsetzungsmöglichkeit im Baugesetzbuch, um bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Flächen für die Konzeptvergabe verbindlich festzulegen.

Aktuell ist die Stadt Karlsruhe nicht Eigentümerin von vermarktbareren Flächen, die im Rahmen der Konzeptvergabe an entsprechende Wohnungsprojekte vergeben werden könnten. Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich in Privateigentum, der südliche Teil mehrheitlich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Zwischen dem Land und der Stadt Karlsruhe wurden bereits Gespräche geführt, wonach diese Landesflächen im Zuge des Bodenordnungsverfahrens durch die Stadt erworben werden können.

Die Bildung der Flächen beziehungsweise neuen Baugrundstücke für gemeinwohlorientierte Wohnungsprojekte erfolgt nach Satzungsbeschluss im Umlegungsverfahren. Erst nach Bestandskraft der Umlegung und nach Eigentumsübergang von Flächen an die Stadt stehen diese für eine Konzeptvergabe zur Verfügung.

Interessierten Wohnprojektinitiativen erhalten allerdings bereits jetzt eine entsprechende Information, wenn sie auf die Stadt Karlsruhe zukommen. Selbstverständlich werden bei der künftigen Vergabe städtischer Flächen die betreffenden Beschlüsse zur Konzeptvergabe umgesetzt.

- 3. Der Stellplatzschlüssel für Wohnungen im Gebiet wird – wo rechtlich möglich - abgeändert in maximal 0,7 Stellplätze pro Wohnung statt maximal 1,0 Stellplätze und freiwillig möglicher Absenkung auf 0,7 Stellplätze.**

Die Herleitung des Stellplatzschlüssels wurde mit der Politik und der Öffentlichkeit mehrfach abgestimmt. Mit dem Stellplatzschlüssel werden die unterschiedlichen Wechselwirkungen berücksichtigt. So soll der Stellplatzbedarf des Quartiers innerhalb Zukunft Nord selbst abgedeckt werden. Wenn zu wenige Stellplätze vorhanden sind, würden Fremdparker in die umliegenden Gebiete der Nordstadt drängen.

Laut statistischen Auswertungen gibt es in Karlsruhe derzeit im Mittel 0,9 Pkw/WE, auch in der Nordstadt liegt der Wert derzeit bei gut 0,9 Pkw/WE – trotz hervorragender Anbindung durch den ÖPNV und für den Radverkehr. Es wird daher eine Reduktion auf 0,9 Stpl/WE ohne weiteren Nachweis zugelassen, aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen, für welche die Stadt sorgt bzw. bereits gesorgt hat.

Ziel für Zukunft Nord ist es, einen niedrigeren aber realistischen Wert zu erreichen. In der West- und der Südweststadt liegt der Wert bei 0,7 Pkw/WE und kann als realistischer Zielwert für Zukunft Nord gesehen werden. Daher wurde die maximale Reduzierungsmöglichkeit auf 0,7 Stpl/WE für Zukunft Nord begrenzt.

Bauherr*innen wird eine Reduzierung auf insg. 0,7 Stpl/WE ermöglicht, wenn diese ein Mobilitätskonzept mit baulichen und organisatorischen Maßnahmen bei Bauantrag vorlegen. Bauherr*innen sollen ihr Mobilitätskonzept bei der Vermarktung ihrer Immobilie bewerben und somit gezielt auch autofreie Haushalte ansprechen. Die eingesparten Baukosten sollen dadurch möglichst an die Bewohnenden weiter gereicht werden.

Das Prinzip, dass sowohl die Stadt als auch die Bauherr*innen bzw. die Investoren für einen nachhaltig mobilen Stadtteil sorgen müssen –, wurde vom Planungsausschuss in früheren Sitzungen bestätigt. Dieses Prinzip wurde in Arbeitsgruppen auch mit dem Investor GEM abgestimmt.

Das Angebot der Reduzierung der Stellplatzverpflichtung auf 0,7 Stpl/WE ist im Übrigen analog zum Verfahren Staudenplatz, mit dem Unterschied, dass dort bereits ein Mobilitätskonzept von der Volkswohnung als Entwickler vorliegt und hier die Mobilitätskonzepte der einzelnen, noch nicht bekannten Akteure im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden. Erstmals in Karlsruhe wird beim Projekt Zukunft Nord außerdem bestimmt, dass nicht mehr als 1,0 Stpl/WE hergestellt werden dürfen.

4. Die Bewegungs- bzw. Freiflächenangebote des NCO-Jugendclubs werden nicht beschnitten, wie vorgesehen. a) Die Parcours-Halle bleibt erhalten oder wird vor Abriss neben dem NCO-Gebäude neu erstellt. b) Die Skater-Fläche bleibt erhalten oder wird im Bereich der Freifläche neu angelegt.

Ein Erhalt der bestehenden Parcourshalle östlich des NCO-Clubs ist nicht möglich, da ansonsten das städtebauliche Konzept nicht umgesetzt werden kann und die erforderliche Erschließung und wertvolle Wohnbauflächen entfallen würden. Sie bleibt deshalb zunächst bis Ende 2022 erhalten und wird dann je nach Baufortschritt abgebrochen. Außerdem ist sie baulich in einem schlechten Zustand.

Der Bebauungsplan ermöglicht einen großzügigen rechtlichen Rahmen für eine bauliche Entwicklung des NCO-Clubs. Es liegt noch kein Raumprogramm für eine mögliche bauliche Erweiterung vor. Der Stadtjugendausschuss ist hierzu in der Abstimmung mit HGW. In einem ersten Schritt werden Interimslösungen für Bewegungsangebote der Parcours-Szene im bestehenden NCO-Gebäude unter Einbindung der Jugendlichen geprüft. Sobald der politische Wille zum Bau einer neuen Halle (Planungsauftrag und Mittelbereitstellung) formuliert wird, kann eine solche gebaut werden.

Die Skaterfläche kann weder erhalten noch westlich im Bereich der Freifläche neu angelegt werden, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich festgestellt wurde, dass die dadurch verursachten Lärmemissionen nicht vereinbar mit der Entwicklung von angrenzenden Wohngebieten sind. Auf der am 10. Juli 2021 durchgeführten Jugendkonferenz wurde der Wunsch geäußert, einen Ersatzstandort in der näheren Umgebung zu finden. Der Stadtjugendausschuss steht hierzu bereits im Austausch mit dem Bürgerverein Nordstadt.