



Niederschrift

39. Plenarsitzung des Gemeinderates
31. Mai 2022, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

10.

Punkt 9 der Tagesordnung: Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 19924/4 mit 4.275 m², Schwarzwaldstraße 81, 81 a (Hbf. Süd), Gebäude- und Freifläche, Stadtteil Südweststadt, Erfüllung der Stellplatzverpflichtung durch Ablöse von Stellplätzen und Übernahme von Baulasten

Vorlage: 2022/0175

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt - nach Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Hauptausschuss - der Übernahme von ca. 111 Baulasten auf dem städt. Areal in der Fautenbruchstraße zu.

Gleichzeitig ermächtigt der Gemeinderat die Verwaltung, eine Vereinbarung innerhalb des Kaufvertrages für die Übernahme von ca.111 Baulasten zu den hinten genannten Konditionen mit der Kreer Development Schwarzwaldstraße GmbH & Co. KG abzuschließen gegen Zahlung eines Entschädigungsbetrages i.H.v. insg. 1.387.500 € an die Stadt Karlsruhe.

Abstimmungsergebnis:

Bei 44 Ja-Stimmen und 3 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 9 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Ausschuss für Wirtschaftsförderung am 30. März 2022 und im Hauptausschuss am 12. April 2022 sowie am 17. Mai 2022.

Erste Bürgermeisterin Luczak-Schwarz: Mit der vor Ihnen aufliegenden Beschlussvorlage gehen wir einen weiteren Schritt zur Entwicklung des geplanten Projektes Schwarzwaldtrio. Sie erinnern sich, dass das Projekt in einem sehr aufwendigen Auswahlverfahren ausgewählt wurde im Jahre 2019 und Sie damals neben den vielen anderen Kriterien besonders den positiven Aspekt des Nutzungsmix mit einem hohen Anteil an Wohnfläche in den Vordergrund gestellt haben, damit wir einen Gegenpol zu der bisher realisierten Büronutzung auch gewährleisten können. Der Investor Kreer aus Köln hat im Anschluss an diese Gremienentscheidung einen Architek-

tenwettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf sah eine dreigeschossige Tiefgarage vor. Aber bereits innerhalb des Verfahrens zeichnete sich ab, dass im Nachgang eine andere Lösung gefunden werden musste. Das haben wir Ihnen auch in der Vorlage dargestellt. Die vertiefte Planungsphase im Anschluss an den Wettbewerb kam zu dem Ergebnis, dass zwar für das geplante Vorhaben eine zweigeschossige Tiefgarage ausreichend ist, die Bestimmungen des Baurechts jedoch einen Bedarf von formal 264 Stellplätzen auf der Grundlage der Landesbauordnung fordert, weil die Landesbauordnung in Bezug auf Wohnen keinen Unterschied zwischen der Größe von Wohneinheiten oder zur verkehrlichen Lage an einem Verkehrsknotenpunkt macht. Die Erfahrungen des Investors bei vergleichbaren Objekten in anderen Städten, die bereits eine kommunale Satzung zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs erlassen haben - auch hier haben wir Ihnen einen Hinweis in die Vorlage geschrieben, dass das von uns in der Zukunft angestrebt wird -, belegen jedoch, dass eindeutig der deutlich niedrigere Stellplatzbedarf ausreichend ist.

Mit der Vorlage bitten wir um Genehmigung, dass wir die Übernahme der 111 Stellplätze, die wir nicht in der zweigeschossigen Tiefgarage abbilden können, mit Baulasten auf dem städtischen Grundstück der Fautenbruchstraße verankern können. Das haben wir im Wirtschaftsförderungsausschuss und im Hauptausschuss vertiefend erörtert.

Ergänzend fand dann am 10. Mai eine Besprechung mit den städtischen Dienststellen und den Bürgervereinsvertretern Südstadt, Südweststadt, sowie Beiertheim-Bulach statt. Hier haben wir die Fragen, die im Vorfeld an die Verwaltung gesandt wurden und die ich Ihnen auch in einem Tableau aufgelistet habe, persönlich mit den Vertretern der Dienststellen und den Vertretern der Bürgervereine erörtert. Dieses Gespräch war sehr konstruktiv, denn zum einen hatten wir die Möglichkeit, noch einmal die Komplexität der Entwicklung darzustellen, und zum anderen wurde sehr deutlich durch die Vertreter der Bürgervereine zum Ausdruck gebracht, dass das Bauvorhaben Schwarzwaldtrio aufgrund der vielfältigen Nutzung und der damit verbundenen Belebung des Areals positiv wahrgenommen wird. Als problematisch sahen die Bürgervereine aber die allgemeine Stellplatzsituation in der Stadt insgesamt, welche sich nach Meinung der Bürgervereine unzureichend entwickelt und eine Verlagerung des Parksuchverkehrs in die Stadtteile begünstigt. Diesem Thema muss man sich deshalb unabhängig von diesem speziellen Projekt Schwarzwaldtrio widmen. Da haben wir zum einen IQ-Leitprojekt Öffentlicher Raum Mobilität, das eine übergreifende Parkraumevaluation als Maßnahme vorsieht - Sie wissen, es befindet sich in der Startphase -, das IQ-Leitprojekt Nachhaltige Parkraumkonzeption, um Parkraummanagement, um genau dieses Themenfeld zu beleuchten.

Für das Areal Hauptbahnhof-Süd wird der Stellplatzbedarf natürlich regelmäßig untersucht und fortgeschrieben. Der Parkraumbedarf soll am Standort abgebildet werden, um eine Verdrängung gerade in die angrenzenden Wohnquartiere zu vermeiden. Das Projekt Schwarzwaldtrio hat hierfür, wie ausgeführt, keinen Einfluss. Die geplanten Baulasten dienen lediglich dazu, die formalen Anforderungen der Landesbauordnung zu erfüllen. Das Projekt soll nun zügig fortgeführt werden. Der Investor möchte den Kaufvertrag abschließen und einen Bauantrag stellen. Dafür muss aber die Stellplatzfrage geklärt werden, und die Klärung können Sie heute mit einer Zustimmung zu der Übernahme der Baulasten auf der Fautenbruchstraße vorantreiben, denn dann hätten wir eine Lösung, um in dem Verfahren weiterzugehen.

Stadtrat Honné (GRÜNE): Die GRÜNE-Fraktion dankt der Verwaltung, dass sie doch einige Anstrengungen unternommen hat, damit nicht so viele Parkplätze gebaut werden müssen, wie ursprünglich eigentlich vorgeschrieben waren. Jetzt wird eine administrative Lösung gefunden,

indem Baulasten verteilt werden auf Parkplätze, die ohnehin schon existieren. Es soll demnächst eine Stellplatzordnung erstellt werden, durch die die nötige Zahl von Parkplätzen reduziert werden soll, sodass diese Baulasten wieder weggenommen werden können. Das ist im Moment genau der einzig richtige Weg. Es zeigt aber auch deutlich, dass möglichst bald diese Stellplatzsatzung kommen sollte, auch zum einen, damit dann die Parkplätze endgültig wegfallen können, und zum anderen, dass in vergleichbaren Fällen gleich eine einfachere Lösung möglich ist, indem gar nicht so viele Parkplätze ausgewiesen werden müssen.

Eine Verdrängung in die Wohngebiete sehen wir in dem Fall gar nicht, weil die einfach zu weit weg sind. So weit läuft niemand von einem Autoparkplatz bis dahin. Insofern sehen wir auch keine Probleme aktuell.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Zunächst möchte ich den Bürgervereinen danken, dass sie hellhörig geworden sind und ihren Bedenken Rechnung getragen haben. Das ist sehr wichtig. Dadurch wird die Gesamtproblematik der Stellplatzorganisation immer wieder bewusst. Ich glaube, die Frau Erste Bürgermeisterin hat es sehr treffend zusammengefasst, wir müssen uns dieser Aufgabe laufend stellen. Das ist kein abgeschlossener Punkt. Ich glaube auch nicht, Herr Kollege Honné, dass man allein mit einer Stellplatzsatzung genau dieses Problem, das wir hier zu lösen haben, hätten lösen können, wenn wir sie denn hätten. Noch haben wir sie nicht, und da warten wir noch drauf. Aber trotz allem war für diesen Standort ein guter Kompromiss von der Verwaltung vorgeschlagen worden. Sie werden sich kaum wundern, dass die CDU-Fraktion natürlich nach Kräften dieses Projekt auch fördern möchte, weil es für unsere Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Karlsruhe von ganz großer Bedeutung ist.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Vielen Dank, Frau Erste Bürgermeisterin, für die Zusammenfassung. Es bleibt aber dabei, dass hier weniger Parkplätze gebaut werden als geplant, damit dem Investor Kosten gespart werden. Herr Honné, die Laufwege sind genau das Problem, wenn Sie sich die Karte anschauen. Die ausgewiesenen Parkplätze sind viel weiter weg, nämlich auf der anderen Seite vom Hauptbahnhof, als die Wohngebiete der Südweststadt. Da brauchen Sie nur die paar Meter durch die Unterführung zu gehen oder in Beiertheim, dann müssen Sie einfach noch den Albtalbahnhof queren, dann sind Sie schon in Beiertheim. Das heißt, und genau das ist das Problem, der Weg in die Südweststadt und nach Beiertheim zu den dort frei verfügbaren Parkplätzen ist viel kürzer als der zu den ausgewiesenen Parkplätzen. Das heißt, was wir de facto hier tun, wir kommen dem Investor entgegen, aber werden dann, solange das Gebäude steht, in der Gegend in den Wohngebieten den Parkdruck erhöhen. Das war genau der Grund, warum die Bürgervereine hellhörig geworden sind. Ganz ehrlich, Frau Erste Bürgermeisterin, ich habe nachgefragt bei den Bürgervereinen, die waren nicht zufrieden, zumindest die, mit denen ich gesprochen habe, mit diesem Gespräch, weil sich an der tatsächlichen Problematik nichts geändert hat. Es wurde nur darauf hingewiesen, dass man dann irgendwann über die Parkraumlösung insgesamt spricht, aber dass man jetzt ein Gebäude baut mit zu wenig Parkplätzen, was die Umgebung in den nächsten Jahren belasten wird, und zwar solange das Gebäude steht. Diese Problematik besteht zumindest aus unserer Sicht als Fraktion nach wie vor. Wir sind nicht bereit, hier in Kompromiss zu gehen und weniger Parkplätze bauen zu lassen, als man braucht, weil nämlich die Parksituation jetzt auch in den äußeren Stadtteilen schon mehr und mehr angespannt wird. Wenn wir weiter Gebäude bauen mit weniger Parkplätzen, als gebraucht werden, dann werden wir dieses Problem aktiv erhöhen. Das mögen die GRÜNEN gut finden, weil vielleicht dann der eine oder andere sich überlegt, ob er noch ein Auto anschafft. Aber wir sehen darin einen Eingriff in die Freiheit der Bürger. Es kann nicht sein, dass wir einem Investor

entgegenkommen, und in den Nachbarstadtteilen werden die Leute, die da schon sehr lange wohnen, mit ihrem Parkplatz auf einmal ein Problem haben. Deswegen stimmen wir dagegen.

Stadträtin Lorenz (FW|FÜR): Frau Erste Bürgermeisterin, auch wir sehen die Ausführungen zu dem, sage ich jetzt mal, Ausweichweg für die Stellplätze nicht ganz so rosarot, wie das in der Vorlage geschildert ist. In der Landesbauordnung steht, dass die Ausweichparkflächen in einer zumutbaren Entfernung sein müssen. Aus meiner Erfahrung bei Gericht weiß ich, dass wir über das Wort „zumutbar“ lange streiten können, was zumutbar ist. Ich kann Ihnen aus meiner Erfahrung sagen, dass der Fußgänger in der Regel faul ist und nicht so weit laufen möchte. Deshalb befürchten wir Freien Wähler|FÜR Karlsruhe auch, dass sich der Parkdruck in den umliegenden Straßen und Wohngebieten deutlich erhöhen wird. Wir sehen auch nicht, dass dort nur Studenten wohnen, die wahrscheinlich kein Auto haben und den hervorragend ausgebauten öffentlichen Personennahverkehr nutzen. Wenn ich mir zum Beispiel die Südstadt-Ost anschau, die ist tagsüber komplett zugeparkt von den Schülern der gegenüberliegenden Schule. Da haben schon die Schüler alle ein Auto. Ich verstehe nicht, warum man davon ausgeht, dass die Studenten keines haben werden. Wir werden der Vorlage heute zustimmen, aber mit sehr großen Bauchschmerzen und sind gespannt, wie Sie die Probleme dann in Zukunft lösen werden.

Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI): Ich denke, die Gefahr, dass sich der Parksuchverkehr in die umliegenden Stadtteile begeben wird und letztendlich das Parken, ist nicht so groß, wie es jetzt von einigen Rednern benannt wurde. Ich als Autofahrer weiß, drüben an der Fautenbruchstraße sind Parkplätze. Da fahre ich hin, das ist übersichtlich für mich, und da weiß ich, da bekomme ich einen Platz. Wenn ich durch die Unterführung fahre am Albtalbahnhof und dann da irgendwo suche, was sehr unterschiedliche Strukturen sind, wenn ich in Richtung Beiertheim gehe, oder am Beiertheimer Wäldle entlang, das sind andere Strukturen, das ist unübersichtlich für einen Autofahrer. Von daher gehe ich nicht davon aus, dass sich jemand auf die Suche macht, dort einen Parkplatz zu finden, sondern die Leute, die dort in der Nähe parken wollen beim Hauptbahnhof, fahren rüber zur Fautenbruchstraße, weil da die Situation eindeutig ist. Von daher denke ich, dass sich diese Bedenken in der Praxis dann so nicht auswirken werden, wie hier befürchtet.

Der Vorsitzende: Mir ist noch mal wichtig zu unterstreichen, es wird nicht dem Investor entgegengekommen, indem er nicht Parkraum schaffen muss, den er eigentlich bräuchte, sondern der Investor bezahlt uns ganz schön viel Geld, damit wir dann an anderer Stelle diesen Parkraum herstellen. Der wird dann auch dort hergestellt sein, denn sonst könnten wir das gar nicht durchgehen lassen. Die einzige Frage, die man stellen kann, ist, werden die Leute dann dort parken oder werden sie anderswo parken. Da teilen wir die Einschätzung von Herrn Stadtrat Cramer. Wenn Sie sicher sein können, auch wenn es ein paar 100 Meter weiter ist, dass Sie da einen Parkplatz finden, möglicherweise kriegen Sie dann auch die Parkgebühren erstattet von der Firma, zu der Sie wollen, denn es gibt einen unmittelbaren Kontext zwischen den vorzuhaltenden Parkplätzen und den Nachweisen, dann werden Sie das, glaube ich, eher nutzen, als dass Sie in die schon ziemlich zugeparkten angrenzenden Stadtteile fahren, wo Sie nicht sicher sein können, dass Sie wirklich einen Parkplatz finden. Denn unabhängig von den ganzen Firmen um den Hauptbahnhof herum gibt es sowieso schon einen hohen Such- und Zielverkehr. Da ist jeder freie Parkplatz auch schon von anderen entsprechend besetzt.

Wir kommen damit zur Abstimmung, und ich bitte Sie um Ihr Votum. – Das ist die mehrheitliche Zustimmung.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
14. Juni 2022