

NIEDERSCHRIFT  Stadt Karlsruhe	Gremium:	57. Plenarsitzung <b>Gemeinderat</b>
	Termin:	21. Januar 2014, 15:30 Uhr
		öffentlich
	Ort:	Bürgersaal des Rathauses
	Vorsitzende/r:	Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

3.

**Punkt 2 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)“, Karlsruhe-Südstadt:**

**Einleitungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 12 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

**Vorlage: 2013/0324**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Auf Antrag des Vorhabenträgers wird das Vorhaben zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Stuttgarter Straße 27 (Wohnpark Südliche Luisenstraße)", Karlsruhe-Südstadt, einschließlich ergänzender örtlicher Bauvorschriften eingeleitet.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fortgesetzt.
3. Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15.08.2013 in der Fassung vom 20.11.2013 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen oder zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wiederholen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmige Zustimmung

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 2 zur Behandlung auf:

**Stadtrat Zeh (SPD):** An und für sich ist die gesamte Angelegenheit, der Aufstellungsbeschluss, der Beginn eines Verfahrens. Es ist durchaus ein interessantes Projekt, das hier angegangen wird. Frau Bürgermeisterin Mergen wird es vielleicht leid tun, denn

vorher war dort die Firma Kazenmaier, sprich: ein Gewerbegebiet. Das wird jetzt umgewandelt in eine Wohnbebauung. Letztendlich ist es aber auch die logische Konsequenz, denn nebenan haben wir das riesige Ausbesserungswerk. Auch das wurde umgewandelt.

Etwas problematisch ist natürlich der Lärm von Straße und Schiene, deshalb müssen besondere Schallschutzmaßnahmen gemacht werden. Insgesamt ist das Projekt sehr zu begrüßen. Es ist ein Wettbewerb entstanden, und der Stadteingang der Südstadt wird sicherlich so sehr markant werden.

Leider haben wir hier im Moment noch nicht den Tagesordnungspunkt 5 verabschiedet, das Karlsruher Innenentwicklungskonzept. Genau das wäre ein hervorragendes Beispiel, um hier das Karlsruher Innenentwicklungskonzept - „KAI“ - anzuwenden. Letztendlich entstehen 244 Wohnungen im Rahmen des Projekts, weil die Geschossfläche deutlich höher ist als für eine normale Wohnbebauung. Statt 1,2 haben wir hier eine Geschossflächenzahl von 2,7, d. h., der Bodengewinn ist ganz erheblich. Die Firma Göbelbecker, die hier sehr aktiv ist und schon viel in der neuen östlichen Südstadt gemacht hat, macht natürlich sehr schöne Wohnungen, aber es sind keine preiswerten Wohnungen. Wenn Sie im Internet mal nachschauen, sehen Sie, es ist Wohnraum für gehobene Ansprüche. Deshalb ist es schade, dass dieser Aufstellungsbeschluss bereits heute gefasst wird und nicht ein paar Wochen später, wenn wir das „KAI“ verabschiedet hätten. Das wären 50 Sozialwohnungen. Deshalb habe ich mich auch gemeldet, weil ich heute etwas entsetzt war über die CDU-Presseerklärung bzw. das Interview in den BNN. Es geht hier nicht um sozialistische Experimente. Ich weiß, die CDU vertritt lieber reiche Großgrundbesitzer statt Menschen, die preiswerten Wohnraum suchen.

(Beifall bei der SPD und bei den Grünen, Unruhe auf der rechten Seite)

Das werden wir sicherlich noch im Tagesordnungspunkt 5 ausführen. Hier wären 50 Sozialwohnungen möglich gewesen. Es sind keine kleinen Flächen, Herr Pfannkuch, das müssen Sie mal einsehen. Die SPD stimmt der Auslegung natürlich zu und wünscht dem Projekt trotz alledem viel Erfolg.

(Beifall bei der SPD)

**Stadtrat Ehlgötz (CDU):** Wir reden heute erneut über das Baugebiet Südost in unserer Stadt. Wir alle wissen, dass das, was wir vor einigen Jahren angestoßen haben, zu einem großen Erfolg für diese Stadt geführt hat. Wenn wir daran erinnern, dass wir heute fast 5 000 Einwohnerinnen und Einwohner in diesem Gebiet haben bei ca. 2 000 Wohnungen, dann kann sich das gesamte Gebiet sehen lassen. Wir wissen, dass wir heute den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verabschieden werden. Auch meine Fraktion wird zustimmen. Wir wissen auch, dass das der richtige Schritt ist.

Wir wissen auch, Herr Kollege Zeh, dass es sicherlich die einen oder anderen Einwände dazu gibt, aber wir sagen, das große Ganze muss man im Auge behalten. Wir verlassen in keinsten Weise einen Bebauungsplan. Das ist der richtige Weg, was wir heute tun und abstimmen werden.

Mein Kollege Pfannkuch wird Ihnen nachher schon noch das eine oder andere dazu sagen - zu Ihrer so genannten Planwirtschaft, die Sie im Element schon irgendwo drin haben. Jedenfalls ist das heute der richtige Weg und deshalb volle Zustimmung zum Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“.

(Beifall bei der CDU)

**Stadtrat Geiger (GRÜNE):** Wie schon ausgeführt wurde von den Kollegen, hat die Südstadt-Ost eine beeindruckende Entwicklung genommen, und wir nähern uns jetzt so langsam der Zielgeraden. Mit der Konversion des derzeit noch gewerblich genutzten Geländes gehen wir einen weiteren wichtigen Schritt.

Wir begrüßen die Aufnahme der Blockrandbebauung als Stilelement jetzt auch für dieses Areal und sind auch einverstanden mit der städtebaulichen Geste, dem achtstöckigen Eckgebäude. Besonders im Hinblick auf den Lärmschutz wird dieses Areal große Herausforderungen an den Investor stellen und auch an uns, weil wir ja die Festsetzungen dementsprechend im Bebauungsplan machen müssen. Sie sind auch vorgesehen. Ich bitte aber darum, dass man auf jeden Fall sicherstellt, dass bereits jetzt bei der baulichen Planumsetzung berücksichtigt wird, dass die Rheintalstrecke in Zukunft noch deutlich stärker belastet wird und dementsprechend auch mit stärkeren Lärmimmissionen zu rechnen ist. Ich verweise daher sehr gerne auf die Landtagsdrucksache 14/7433 aus der letzten Legislaturperiode, wo eindrucksvoll aufgezeigt ist, wie stark doch die Zugbewegungen zunehmen werden, vor allem auch in den Nachtstunden.

Sehr gut empfinden wir die vorgesehene Herstellung von beinahe 640 Fahrradabstellplätzen. Das ist Beitrag zu emissionsarmer Mobilität und klimafreundlicher Mobilität im Innenstadtbereich. Hinsichtlich der Energieversorgung sind Fernwärmeanschlüsse geplant, was erst mal in Ordnung ist. Hier hätte uns aber noch eine Aussage gefreut, ob im Vorfeld auch Alternativen geprüft wurden, denn bei 245 Wohneinheiten wäre eventuell auch die Verwendung von Blockheizkraftwerken möglich gewesen. Da beißt sich natürlich die Festsetzung mit dem Ausschluss von flüssigen und festen Brennstoffen, weil dann z. B. Holzpellets, BHKWs, mit entsprechenden Filtertechniken gar nicht zum Einsatz kommen können.

Auch bei der Pflanzliste sind wir jetzt nicht so hundertprozentig zufrieden - das ist S. 25 der planrechtlichen Festsetzungen -, weil sich hier ganz viele Ziergehölze finden, die nicht gebietsheimisch sind. Die Landesanstalt für Umwelt und Messungen hat eine entsprechende Referenzliste herausgegeben. Es gäbe auch Alternativen, die gebietsheimische und ebenso gute und schöne Pflanzen vorsehen würden.

Zu klären - das hat der Herr Kollege Zeh schon angesprochen, das war auch uns aufgefallen - wäre noch, ob bei den angedachten 245 Wohneinheiten mit dem Investor Vereinbarungen getroffen werden können, eventuell doch, z. B. durch den Erwerb von Belegungsrechten mietpreisgebundenen Wohnraum zu ermöglichen. Wir wissen ja, wie groß die Lücke ist, die wir bei bezahlbarem Wohnraum haben. Wenn da einfach 245 Wohnungen jetzt sozusagen auf den Markt geworfen werden, die zwar sehr schön, aber nicht sehr preiswert sind, wäre es uns doch ein Anliegen, dass wir hier noch mal alles Mögliche versuchen, auch wenn wir jetzt das Karlsruher Wohnungsbauförderpro-

gramm noch nicht beschlossen haben, um hier mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen.

Wir tragen selbstverständlich aber dennoch den Einleitungs- und Auslegungsbeschluss mit.

(Beifall bei den Grünen)

**Stadtrat Cramer (KAL):** Auch meine Fraktion trägt heute diesen Auslegungsbeschluss mit. Wir sind froh, dass jetzt sozusagen der letzte Lückenschluss in der östlichen Südstadt auf den Weg gebracht wird. Die Fragen zum Lärmschutz usw. sind natürlich dann auch Dinge, die der Investor dort erledigen muss für die zukünftigen Nutzer dieser Wohnungen. Wir sind froh, dass es jetzt zu einem endgültigen Abschluss dieser Bebauung kommt. Mit Interesse und mit großer Unterstützung habe ich gehört, dass die CDU sagt, es darf keine Änderung des Bebauungsplanes geben. Der Meinung sind wir auch - in allen Bereichen dieses Geländes. Von daher werden wir heute diesen Beschluss auch gerne so mittragen.

(**Stadtrat Ehlgötz/CDU:** Das ist immer gut, was wir machen!)

**Stadtrat Wenzel (FW):** Auch ich trage diesen Entschluss mit, obwohl nicht gerne, denn in Zeiten, in denen es um Wohnraum geht, hätte hier an dieser Stelle die Möglichkeit einer Höhenentwicklung gemäß unseres Hochhauskonzeptes vielleicht gut getan. Es wird aber mitgetragen. Die Überlegung ist, ob wir zukünftig nicht doch in die Höhe gehen sollten.

**Der Vorsitzende:** Jetzt steigt natürlich die Spannung, um was es denn hier überhaupt geht. Insofern darf ich mich zum einen entschuldigen und zum anderen Ihnen, Frau Dr. Karmann-Woessner, das Wort erteilen.

**Frau Prof. Dr. Karmann-Woessner** (mit Beamerunterstützung): Gerne stelle ich Ihnen noch mal die Bebauungsplanung hier in der Stuttgarter Straße 27 vor. Wie Sie gesagt haben, einer der letzten Cluster, die im Rahmen der Bebauung Karlsruhe-Südost noch ergänzt werden und sicher in ihrer Bebauung einen ganz wichtigen Bestandteil und einen ganz wichtigen Meilenstein durch die Kubatur und den städtebaulichen Akzent hier darstellen.

Hier noch mal die Lage. (*Sie zeigt das entsprechende Bild und weitere.*) Es ist also eine Lage an der Stuttgarter Straße mit einer Orientierung zum hier noch bestehenden Rangierbahnhof, also eine Randlage, die sicher eben aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation bezüglich der Emissionen nicht unproblematisch ist. Sie sehen hier noch mal die sehr niedrige Nutzung der früheren gewerblichen Nutzung des ehemaligen Autogewerbes in dem Bereich und die Darstellung im Flächennutzungsplan, die bereits schon als Gebietscharakteristik Wohnen dargestellt hatte und insofern auch schon diese vorbereitende Aussage für die heute Nutzung da ist. Um diesen Bereich handelt es sich hier. Der bisherige alte Bebauungsplan hat nur eine Gebietscharakteristik ausgewiesen und war nicht weiter differenziert. Darum wurde es nötig, aufgrund der vorliegenden Projektentwicklung, die sogar auf zwei Mehrfachbeauftragungen be-

ruht, weil sich zwischendurch noch mal der Besitzer geändert hat, zu einer Lösung zu kommen. Im zweiten Fall waren es sogar fünf Entwürfe, die hier zur Diskussion standen und von der dann der Entwurf von AGP Generalplaner zu einer Weiterbeauftragung ausgesucht wurde. Dies ist das Tiefgeschoss, das interessiert sicher hier jetzt im Moment weniger. Was interessanter ist, ist die Kubatur. Sie haben schon bereits darauf hingewiesen, dass es einen städtebaulichen Akzent im Südosten gibt. Das ist dieser große achtgeschossige Baukörper hier und entlang der Stuttgarter Straße, ein sehr langgestreckter zusammenhängender Baukörper, der aber auch durchaus prägnant sich hier in seiner Sechsgeschossigkeit darstellt. Ergänzt wird dieses Konzept im nördlichen Bereich, also von dem von der Stuttgarter Straße abgesetzten Bereich, von den einzelnen Wohnvillen, also einzelnen Haustürmen, die auch sechsgeschossig sind, aber als Einzelbebauung sich davon absetzen. Hier noch mal ein Gesamtblick, wie sich diese Kubatur auf dem gesamten Grundstück verteilt. Zur Orientierung das Modell. Wir haben hier die städtebaulichen Akzente im Südosten, wir haben dann den langen Riegel zur Bahn und die Wohntürme, die Einzelgebäude dann im nördlichen und westlichen Bereich.

(Beifall)

**Der Vorsitzende:** Das hat noch einmal deutlich gemacht, dass wir daran festhalten, die typische Blockrandbebauung, die für unsere Stadtentwicklung, unser Stadtbild, typisch ist, fortzuführen und gleichzeitig aber neue Aufenthaltsräume nach Norden hin zu schaffen und auch die nördlich angrenzende Bebauung ein Stück weit von den Lärmquellen aus dem Süden zu schützen und das in einer sehr konsequenten und auch sehr qualitätsvollen Planung hier möglich zu machen.

Ich darf jetzt um das Kartenzeichen bitten. - Das ist einstimmig alles Gelb, aber eine Gegenstimme? - Herr Dr. Fischer, Sie hatten die rote Karte gehoben. Habe ich das richtig gesehen? - Nein, jetzt die gelbe. Dann haben wir jetzt nur gelbe Karten und stimmen einstimmig dafür.

Zur Beurkundung:

Der Schriftführer:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten -  
11. März 2014