



## **Niederschrift**

34. Plenarsitzung des Gemeinderates  
25. Januar 2022, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

8.

### **Punkt 6 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kolberger Straße 3 - 5", Karlsruhe-Waldstadt: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) Vorlage: 2021/1551**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt in der Auslegung vorgetragenen Anregungen bleiben unberücksichtigt, soweit sie nach Maßgabe des vorliegenden Planentwurfes vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 12. November 2021 und den ergänzenden Erläuterungen zu diesem Beschluss keine Berücksichtigung gefunden haben.

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 „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt**

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) 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 „Kolberger Straße 3-5“, Karlsruhe-Waldstadt, gemeinsam mit den örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung.

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. Januar 2020 in der Fassung vom 12. November 2021, die Bestandteile dieser Satzung sind. Dem Bebauungsplan ist ferner eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

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).

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf der Grundlage der unter Ziffer II erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Vorhabenträger „WK Projekt- und Invest GmbH“ einen Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens innerhalb von drei Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans zu schließen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Bei 41 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich zugestimmt

**Der Vorsitzende** ruft Tagesordnungspunkt 6 zur Behandlung auf:

Wie immer bei einem Satzungsbeschluss, schauen wir uns noch mal kurz an, worum es geht.

**Prof. Dr. Karmann-Woessner** (zeigt eine PP-Präsentation): Ich freue mich, in der allerersten Sitzung in diesem Jahr zwei Satzungsbeschlüsse mit Ihnen fassen zu können. Das Plangebiet liegt in der Waldstadt, wie Herr Dr. Mentrup sagte, es ist viel diskutiert worden. Es ist Teil der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans zur qualifizierten Innenentwicklung in der Waldstadt. Hier ist Fokus der Garagenhof und das Tankstellengrundstück, das im Sinne einer Aktivierung mindergenutzter Bereiche gemeinsam entwickelt wird. Der derzeit gültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 machte eine entsprechende Planung nicht möglich, weil hier Gewerbefläche festgesetzt war, mit den Garagen und der Tankstelle. Es wird zukünftig ein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich ausgewiesen.

Sie sehen, auch der Flächennutzungsplan von 2030 weist diese Fläche entsprechend aus und die Schrägluftaufnahme zeigt noch mal, dass es sich hier um einen versiegelten Garagenhof handelt und dieses Tankstellengrundstück, das aber quasi eingerahmt ist durch eine sehr heterogene Bebauung, die dem damaligen städtebaulichen Konzept auch entsprach, die Mischung von Wohnungsbau in Zeilenbauweisen und auch die Einfamilienhäuser, genauso aber auch ein Hochpunkt an dieser Stelle. Das allgemeine Wohngebiet umfasst das Wohnen, die Kita, und ergänzende soziale Einrichtungen im EG des Hauses 10. Auf dem Garagengrundstück entsteht eine viergeschossige Gebäudezeile mit Staffelgeschoss, jeweils 46 Wohnungen, dann ein achtgeschossiges Punkthochhaus mit 28 Seniorenwohnungen und eine ergänzende soziale Einrichtung. Auf dem Tankstellengrundstück entsteht ein zweigeschossiger Kindergarten für 50 Kinder und ein Studentenwohnheim mit 35 Wohnheimplätzen.

Sie wissen, dass diese Fläche und auch die Konzeption intensiv diskutiert war. Es gab zwei Runde Tische mit dem Bürgerverein und der Bürgerinitiative an dieser Stelle, was dazu geführt hat, dass wir auf einen Nahversorger in diesem Vorhaben verzichtet haben, auch die Höhenentwicklung noch mal überprüft wurde und die Rochade der Häuser C und D zur Folge hatte. Insgesamt haben wir versucht, durch die Festsetzung das Gebiet ganz stark zu durchgrünen. Es gibt eine begrünte Tiefgarage, es gibt eine Rasenfläche mit Blüh- und Kräuterrasen im Übergang zur nördlichen Waldfläche, auch dies war ein sensibler Bereich, und die Festsetzungen zum Wald mussten durch entsprechende Abstände auch berücksichtigt werden. Es gibt die notwendigen Stellplätze zum einen in der Tiefgarage, zusätzlich dazu 20, die darüber hinaus gebaut werden, um auch den Parkdruck in diesem Quartier zu mildern, um das auch anderen anzubieten, die in der Nachbarschaft keinen Tiefgaragenparkplatz haben, um die öffentlichen Räume stärker auch vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Fahrradstellplätze werden auch in einer Anzahl von 161 nachgewiesen, und darüber hinaus noch 20 weitere dargestellt. Jetzt bitte ich Sie einfach, den Satzungsbeschluss zu beschließen.

**Der Vorsitzende:** Ja, vielen Dank, dann sehen wir noch einmal, worum es geht.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Wir werden dem Satzungsbeschluss heute nicht zustimmen. Wir haben noch einmal beim Bürgerverein nachgefragt. Sie erinnern sich alle, dass wir vor etwa drei Jahren vom Bürgerverein kontaktiert wurden, dass es dann mehrere Vor-Ort-Veranstaltungen gab, dass es dann nachher die beiden Runden Tische gab, wo viele Gemeinderäte teilgenommen haben, und es gab dann auch weitere Veranstaltungen, wo dann mit den Kollegen vom Bürgerverein gesprochen wurde. Letztendlich ist es aber so, dass unsere Nachfrage beim Bürgerverein ergeben hat, dass der Bürgerverein nicht einverstanden ist mit dem, was jetzt daraus geworden ist. Man ist dort der Meinung, dass die Gebäude immer noch zum Teil ein Stockwerk höher sind als vereinbart, und vor dem Hintergrund möchten wir daran erinnern, dass ja dort in dem Bereich Menschen direkt in der Nachbarschaft ihre eigenen Häuser haben mit anderthalb Stockwerken, und die durften über Jahre daran nichts ändern. Es durfte nicht aufgestockt werden und jetzt auf einmal wird denen ein fünfstöckiges Haus, ein großer Wohnblock direkt in die Nachbarschaft, wenige Meter neben ihr Haus, hingestellt, und das können die Leute einfach nicht verstehen. Vor dem Hintergrund sind wir auch darauf hingewiesen worden, dass es inzwischen ein Urteil gibt vom Bundesverwaltungsgericht, in dem steht, dass Änderungen des Bebauungsplans die Eigentümer der Nachbargrundstücke und deren Interessen miteinbeziehen müssen, wenn die Grundstücke in deren Nachbarschaft geändert werden.

Vor dem Hintergrund ist der Bürgerverein der Meinung, dass das nicht ausreichend geschehen ist, und wir haben ja, genau wie Sie, dieses Verfahren die ganze Zeit verfolgt, und wir sind auch der Meinung, dass letztendlich andere Versprechungen gemacht worden sind. Wenn man dann schon versucht, einen Kompromiss zu finden, dann sollte der dann am Ende auch umgesetzt und nicht dann noch ein Stockwerk auf das Gebäude draufgesetzt werden. Wir möchten prinzipiell drauf hinweisen, dass wir der Meinung sind, dass die Interessen der Menschen, die dort in einem Bereich leben, berücksichtigt werden sollen, denn sie haben sich ja dort absichtlich niedergelassen. Sie haben ja dort das Haus gekauft, weil sie dort die Architektur und auch die Nähe des Waldes und so weiter zu schätzen wussten, und man soll da nicht durch weitere Planungen das völlig verändern. Wir sind der Meinung, um das noch mal zusammenzufassen, dass die Interessen der Menschen, die dort leben, nicht ausreichend berücksichtigt worden sind, und deswegen können wir heute nicht zustimmen.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Es ist eine lange Geschichte. Vor allem die Bürgerinitiative dort hat ja schon recht früh auf ihre Vorbehalte und ihre Interessen hingewiesen, und es wurden dann eben Runde Tische eingeführt. Auch der Bürgerverein hat sich dann verstärkt in die Diskussion begeben und ist in der Diskussion dabei gewesen und hat Impulse gegeben, die zum Teil aufgegriffen wurden vom Stadtplanungsamt, aber es ist sicher richtig, dass nicht alles, was gewünscht wurde, jetzt auch in diesem Plan umgesetzt wurde. Wir sehen aber trotzdem für uns den Weg, dass wir das heute so mitgehen. Es ist einfach nicht mehr möglich gewesen, das muss man einfach sehen, und von daher gehen wir heute den Weg mit. Ich möchte nur darum bitten in Zukunft, es wird ja nicht die letzte Veränderung in der Waldstadt sein, dass man sich nicht immer auf diesen alten Rahmenplan bezieht, wo natürlich heute überhaupt niemand mehr weiß, was da alles sozusagen vorgestellt wurde und auf den Weg gebracht wurde, dass man da rechtzeitig dann noch mal aus der heutigen Sicht, dann wenn in Zukunft neue Bebauungen geplant sind, dass man rechtzeitig noch mal – in Anführungszeichen – noch mal irgendwo bei null anfängt mit den Informationen für die Bürgerschaft. Es ist nicht einfach für uns heute, dem zuzustimmen, weil wir doch sehen, dass viele Belange nicht berücksichtigt wurden. Trotzdem denke ich, es war einfach politisch nicht mehr – in Anführungszeichen – rauszuholen, und von daher akzeptieren wir heute diese Vorlage.

**Stadtrat Dr. Cremer (GRÜNE):** Ich möchte noch mal betonen, dass wir hier ein sehr langes Verfahren hatten mit der Aufstellung und Entwicklung dieses Bebauungsplans, wo auch schon im Vorhinein sehr viele Dialogformate durchgeführt worden sind. Die Runden Tische sind auch schon angesprochen worden. Das heißt, hier sind die Menschen in der Nachbarschaft, in der Umgebung, intensiv eingebunden worden, und es lässt sich natürlich an dieser Stelle nicht mehr alles nachzeichnen, was vielleicht noch besser hätte laufen können. Dennoch möchte ich festhalten, man hat sich hier um einen intensiven Dialog bemüht. Man hat Kompromisslösungen gefunden, die für alle sicher auch Härten bedeuten, das müssen wir anerkennen. Nichtsdestotrotz ist es für uns in der Gemeinde sehr wichtig, dass wir eben für die Menschen in der Stadt und für die Menschen, die hier wohnen möchten, Wohnraum schaffen. Deswegen sind wir ganz klar dafür, dass wir eben solche Entwicklungen vorantreiben, im Dialog mit den Menschen vor Ort, und auch dafür werben, dass diese Veränderungen nicht nur Nachteile bedeuten können, sondern auch positive Veränderungen sind. Wir wissen, dass in der Waldstadt die Nahversorgung auch unter der zurückgehenden Nachfrage leidet. Das kann kompensiert werden, wenn wieder mehr Menschen auch in der Waldstadt wohnen, sodass eben dann die Läden und Geschäfte ein Stück weit gestärkt werden, um das Angebot aufrechtzuerhalten, das doch viele Menschen nutzen und schätzen dort. Wir gehen auf jeden Fall bei dieser Vorlage mit und wir freuen uns, dass eben sehr schlecht genutzte Flächen wie Garagenhöfe oder eine Tankstellenbrache zu einer viel besseren Nutzung jetzt umgewandelt werden.

**Stadtrat Maier (CDU):** Kollege Cremer hat schon sehr viel Richtiges gesagt, kann ich nur unterstreichen. Wir haben einen sehr besonderen Prozess hier erlebt. Wir haben auf der einen Seite großes Engagement der Bürger erlebt. Wir haben auf der anderen Seite aber auch sehr großes Engagement einzelner Vertreter fast aller Fraktionen hier im Hause erlebt. Es wurden, wie ich finde, sehr gute Kompromisse gefunden und wir können, glaube ich, hier im Hause nicht immer das Hohe Lied auf die Wohnraumschaffung singen, auf bezahlbaren Wohnraum, auf sozialen Wohnraum, auf Wohnraum im Grünen und dann, wenn es konkret wird, dann uns wegducken. Von daher bin ich auch persönlich auf den einen oder anderen Punkt, der hier als Kompromiss gefunden werden konnte, stolz. Wir als CDU-Fraktion freuen uns heute sehr, diesen Satzungs-

beschluss fassen zu können und wir freuen uns auf ein tolles Quartier in einem grünen Umfeld, in einer Waldstadt, die in die Jahre gekommen ist, hier einen modernen Punkt zu setzen. Von daher freue ich mich für alle, die dort da mal eine Wohnung finden. Wir stimmen mit Freude zu.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Innenentwicklung ist eine zentrale Aufgabe der Kommunalpolitik. Wir können nicht mehr einfach Flächen beliebig im Außenbereich neu bebauen. Sicherlich ist Innenentwicklung deutlich schwieriger, weil hier natürlich Nachbarn existieren, die eigene Interessen haben. So wie der Kollege Dr. Schmidt ja ausgeführt hat, haben die Besitzer der Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft auch uns angeschrieben, dass sie den Wertverlust ihrer Häuser befürchten, weil hier Kinderlärm vorhanden ist, Studenten nachts feiern würden und Ähnliches. Ja, es gibt Nachbarschaftskonflikte, aber niemand hat einen Anspruch darauf, dass die Umwelt tatsächlich unverändert bleibt. Ich glaube, es ist viel mehr wert, was hier tatsächlich für die Waldstadt geschaffen wird. Es sind die Kita-Plätze, die dringend benötigt werden, deutlich mehr Abstellplätze, weil natürlich die alten Garagen zu klein waren, um tatsächlich dort was unterzubringen, und es wird auch vom Land natürlich eine gewisse Dichte hier vorgeschrieben. Wichtig ist natürlich hier bei der Karlsruher Innenentwicklung auch, dass Sozialwohnungen entstehen. Da ist eben dieser Durchführungsvertrag natürlich die Grundlage dafür, dass das tatsächlich realisiert wird. Ein Bebauungsplan alleine reicht nicht aus. Die Vorgeschichte ist lang, Frau Karmann-Woessner hat es teilweise erwähnt, der Rahmenplan, die vielen Diskussionen und so weiter. Ich glaube als SPD-Fraktion, mit diesem Kompromiss gewinnt die Waldstadt dazu, und ich glaube auch, dass die weiteren Veränderungen in der Waldstadt, die natürlich auch noch anstehen, teilweise von unserer Volkswohnung, teilweise von anderen, die Waldstadt insgesamt bereichern werden, und wir stimmen dem Satzungsbeschluss heute zu.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Herr Oberbürgermeister, meine Damen und Herren und liebe Frau Dr. Karmann-Woessner, Sie können hinter unseren Masken nicht sehen, dass man schmunzeln muss. Das ist zwar eine ernste Sache, aber wenn man uns hier eine Einführung gibt - ich bin sicher, dass jeder von uns um 00:00 Uhr nachts aus dem Bett geholt werden und auf einem Bein stehen und dann den ganzen Verlauf erklären kann. So detailliert, so viel haben wir diskutiert, so viele Treffen haben wir gehabt, so viele Argumente haben wir hier und dort ausgetauscht und wir wissen, da gibt es ernste Angst der Nachbarn für verschiedene Dinge dort, aber das ist auch, Entschuldigung, dass ich das sage, das ist auch not in my Backyard. Wir können nicht immer und immer sagen, wir müssen bezahlbare Wohnungen schaffen, aber die Leute, die dort wohnen, die wollen das dann nicht. Also not in my Backyard ist eine sehr große, sehr, vielleicht auch wichtige, aber eine sehr große Bewegung. Da muss auch eine Bewegung sein für die Leute, Herr Kollege Maier hat das genannt, die Leute, die noch nicht hier sind, in fünf Jahren oder zehn Jahren sind die aber glückliche Einwohner in unserer Stadt und niemand hat für die gekämpft. Wir sagen, jetzt ist Schluss, jetzt ist der Kompromiss, was Herr Zeh gesagt hat, ein Kompromiss, wo wir wirklich alles versucht haben, so gut wie möglich zu tun. Also, ich freue mich über die neuen Nachbarn, die jetzt in die Waldstadt kommen und ich bin überzeugt, dass die Leute, die dort wohnen, sich auch über neue Nachbarn freuen. Also, wir stimmen dem gerne zu.

**Stadträtin Göttel (DIE LINKE.):** Ich kann mich in vielen Punkten dem anschließen, was mein Vordredner Høyem gesagt hat. Natürlich haben wir auch eine Verantwortung für Menschen, die noch nicht in unserer Stadt wohnen, aber das gerne tun würden, genauso wie wir eine Verantwortung haben für die Menschen, die schon da wohnen. Ich denke, bei diesem Verfahren wurden zwar viele Kompromisse gemacht, lange Gespräche geführt, natürlich muss man nicht am

Ende mit jedem Kompromiss zufrieden sein, aber ich denke, das, was da jetzt rauskommt, hat tatsächlich auch einen Mehrwert für unsere Stadt. Also, es ist ein schöner Bebauungsplan, wo eben alle Generationen zusammen wohnen, von den Senior\*innen über die Student\*innen bis zu den Kindern und Familien, und das ist ja was, was in unserer Gesellschaft mitunter auch mal selten geworden ist. Also, denke ich, ist das auch eine Stärkung für die Waldstadt, vor allem eben für Menschen, die in ihrem geliebten Wohnumfeld leben wollen, auch wenn sie in den eigenen vier Wänden Schwierigkeiten kriegen, ist das, glaube ich, ein wichtiges Angebot. Was hier natürlich noch wichtig ist, dass diese Wohnungen auch für alle bezahlbar sind, die da eben darauf angewiesen sind, und das ist eben der Punkt, wo ich jetzt heute schon mal ankündigen kann, dass wir mit dem zweiten Schritt, nämlich der Veräußerung des städtischen Grundstückes, so nicht mitgehen können werden. Also, in der Stellungnahme auf Bürgerschreiben haben Sie ja als Verwaltung auch schon geschrieben, dass Sie davon ausgehen, dass die Wohnungen für Studenten dort teurer werden, der Nachfrage geschuldet, und das finde ich eigentlich auch schon ein bisschen, ja, ein Eingeständnis, dass man so was akzeptieren möchte. Wir werden das auf jeden Fall nicht akzeptieren, dass Student\*innen hier abgezockt werden, weil halt Nachfrage stärker ist. Ich kenne Menschen, die Blut spenden müssen, um über die Runden zu kommen, und von dem Hintergrund aus habe ich damit Schwierigkeiten und würde mir da wünschen, dass die Stadt das selber aktiv bebauen würde, aber zu dem Bebauungsplan kann man nur sagen, dass der sehr schön geworden ist.

**Stadträtin Lorenz (FW|FÜR):** Mein geschätzter Kollege Zeh von der SPD hat soeben einen sehr interessanten Satz gesagt, den ich noch mal zitieren möchte. Niemand hat Anspruch darauf, dass sein Umfeld unverändert bleibt. Ich bin gespannt, ob Sie das den Anwohnern in der Hildapromenade auch sagen werden, Herr Kollege Zeh. Lärm ist sicherlich was, das individuell stört. Ja, der eine stört sich am Krähen eines Hahnes, der andere am Kirchturmgeläut und der Dritte eben am Krach von Kindern oder von Autos.

Zunächst einmal möchte ich mich ganz herzlich bedanken bei den Bürgerinnen und Bürgern der Waldstadt, den Bürgerinitiativen und den Bürgervereinen für ihr wirklich außerordentliches Engagement in dieser Angelegenheit, die den Prozess begleitet haben. Hut ab vor so viel Ehrenamt, und wir können als Stadt stolz darauf sein, solche engagierten Bürger zu haben.

Ich möchte auf zwei Punkte eingehen, vieles ist schon gesagt. Wir haben das schon oft diskutiert. Zum einen ist es natürlich bei diesem Bebauungsplan oder bei diesem Satzungsbeschluss so, dass eine ganz kleine Minderheit der Bürger hier extrem betroffen ist. Das sind die Einfamilienhäuser in der Friedlander Straße. Ich kann ihre Bedenken nachvollziehen, was jetzt die Höhe der Häuser betrifft, extrem wirkt sich natürlich das Gebäude D auf die Friedlander Straße aus. Hier kommt jetzt noch hinzu, nicht, dass wir eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft haben mit nur 20 Meter Abstand zu den Häusern. Wenn ich auf den Gebietscharakter der Waldstadt eingehe, ist es so, dass die vielen Haustypen eigentlich immer durch Waldflächen oder durch Straßen abgegrenzt sind. Also, es stehen nirgends in der Waldstadt Einfamilienhäuser in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehrgeschossigen Häusern. Jetzt kommt noch hinzu, dass in dem Gebäude D in der Kolberger Straße dann die Kita untergebracht werden soll, wo die Anwohner tagsüber mit Lärmbelästigungen oder mit mehr Lärm rechnen, und natürlich Studierende sollen dort untergebracht werden, von denen man auch weiß, dass die halt ein bisschen lauter sind. Ich hätte mir jetzt vorstellen können oder das fände ich auch zukunftsträchtiger, wenn man zum Beispiel die Studierenden bei den Senioren untergebracht hätte. So was kann sozial auch sehr befruchten, also junge Leute und alte Leute zu mischen und

nicht beide, ich sage jetzt mal so ein bisschen überspitzt, lärmenden Gruppen zusammen in einem Haus unmittelbar in der Nachbarschaft zu den Einfamilienhäusern. Es ist jetzt leider so geplant, ich weiß nicht, ob das noch abgeändert werden kann dahingehend, dass man sagt, man nimmt die Studentenwohnungen in das Haus C. Vielleicht bin ich auch ein bisschen voreingenommen. Ich bin Waldstädterin, aus diesem Grund werde ich der Vorlage nicht zustimmen.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Lieber Kollege Høyem, also Ihr Running Gag mit diesem, wie sagen Sie es immer, *not in my Backyard*, also ich verstehe das nicht, was Sie damit aussagen wollen. Für mich ist das ein absolutes Totschlagargument, wenn sich Leute in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gegen Dinge wehren. Sie mit Ihrer Aussage behaupten praktisch, die haben, jetzt sage ich es mal echt hart, das Maul zu halten. Die Politik will das, die Mehrheit will das, und sie haben das einfach so zu akzeptieren. Das ist für mich *not in my Backyard*. Also, ich würde Ihnen empfehlen, diese Floskel einfach nicht mehr zu benutzen oder das mal wirklich politisch auszuführen, was dieser Satz, was das eigentlich bedeutet. Das würde mich dann mal interessieren.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Lieber Herr Cramer, Sie und ich persönlich, wir haben in dieser Sache zusammen wirklich gekämpft und einen Kompromiss gefunden. Was ich gesagt habe - und Sie brauchen mich nicht zu belehren, was ich sagen soll, Entschuldigung - ist, in der Welt hat man die Bewegung *not in my Backyard*. Das haben wir alle, also ein Teil, unsere erste Reaktion ist, dass, wenn etwas rund um uns passiert, dann protestieren wir. Gerade für Sie und für mich als Politiker ist es sehr, sehr wichtig, dass wir nicht nur diese automatische Reaktion haben, ich will das nicht hier haben. Sie sehen das gegen Windmühlen, Sie sehen das gegen alle Dinge. Ich brauche nicht die Übersetzung für Sie zu machen, *not in my Backyard*, ich weiß, dass es hier Florian-Prinzip heißt, aber das ist in der Politik ein ganz generelles Thema, ein Konflikt, den wir alle offen sehen müssen, Sie auch. Wir müssen immer abwägen, sind es die Leute, die jetzt hier wohnen, denen wir immer Recht geben müssen oder die, die noch nicht hier wohnen, aber hier hin kommen. Das ist wie Politik und Sie sind so lange in diesem Geschäft wie ich, das ist immer ein Kompromiss, den Sie machen müssen und ich machen muss. Und ich bitte Sie, nicht das Wort *not in my Backyard* als arrogant zu bezeichnen. Das ist eine internationale Reaktion, egal wo man ist, reagiert man mit diesem, ich will das nicht hier haben. Ein Gefängnis ist doch wichtig, aber nicht hier. Ein Krankenhaus ist wichtig, aber nicht hier. Eine Hundenauslaufstelle ist wichtig, aber nicht hier. Also, dieses Florian-Prinzip ist nicht arrogant oder abwegig, das ist ein Konflikt, ein politischer Konflikt international. Das müssen Sie ernst nehmen, das muss ich ernst nehmen, und das tun wir. Das haben Sie, und Kompliment, Herr Cramer, das haben Sie gemacht, wir waren zusammen in der Waldstadt mehrmals in Bürgervereinen-Diskussionen mit den Bürgern dort. Also, ich denke, wir haben uns wirklich ehrlich als Politiker in dieser Sache eingesetzt und einen Kompromiss gefunden. Das ist zu einfach, wenn Sie meinen Wunsch, dass auch zukünftige Bürger gut in der Waldstadt ankommen, arrogant finden.

**Stadträtin Fenrich (AfD):** Um das vielleicht noch mal für meine Fraktion auch klarzustellen, meine Fraktion ist ja nicht gegen diese Bebauung des bereits versiegelten Grundstücks, sondern es geht einfach darum, dass der Bürgerverein und die Stadt sich irgendwann ja mal geeinigt hat, das Haus A und das Haus B auf drei Stockwerke zu reduzieren, und das ist nicht geschehen. Dagegen hat sich der Bürgerverein gewandt. Das liegt uns so vor, Entschuldigung, dass ich das jetzt so sage, es liegt uns so vor, dagegen hat sich der Bürgerverein gewandt. Ich denke mal, wenn man was bespricht, dann sollte man sich eigentlich daran halten. Also, es geht generell gar nicht, weil ich so den Eindruck habe, manche denken, die AfD will jetzt, dass da keine Nach-

verdichtung passiert. Das ist überhaupt nicht der Fall, sondern es geht darum, inwieweit die Leute, die darum herum wohnen, in Einfamilienhäusern oder zweistöckig auch, inwieweit die denn dem Vertrauensschutz auch noch tatsächlich vertrauen können oder inwieweit sie eigentlich dann nur Opfer sind, und das wäre durch eine reduzierte Erhöhung zu lösen, da hätte man wenig an Wohnraum verloren, denke ich, das hätte man irgendwie besser lösen können. Das war unser Anliegen, danke schön.

**Der Vorsitzende:** Ich würde gerne zu einigen Punkten noch was sagen und klarstellen. Das eine ist, der Rahmenplan, aus dem das erwachsen ist, ist kein veralteter Rahmenplan, sondern den haben wir in relativer Nähe vor diesem einzelnen Thema - das war schon zu meiner Amtszeit, von daher kann es gar nicht so furchtbar lange her sein - erstellt, und aus dem ist das jetzt eine der Konkretisierungen. Der ist nach wie vor gültig, und wir werden auch weitere Entwicklungen in der Waldstadt entsprechend dieses Rahmenplans für Sie und mit Ihnen vorbereiten, denn er ist damals auch mit viel Bürgerbeteiligung auf den Weg gebracht worden und ist deswegen auch nach wie vor richtig. Zweitens, hier wird kein Wald an irgendeiner Stelle weggenommen, sondern es handelt sich um bereits versiegelte Flächen. Ich finde, das ist für eine Innenentwicklung, verbunden mit einer gewissen Nachverdichtung, aber ohne, dass dadurch Naturflächen verloren gehen, schon eine beachtliche Leistung. Man geht vor allem in die Höhe, und man nimmt sehr unattraktive Garagenhöfe und eine alte Tankstelle weg und nutzt dann die dadurch freiwerdenden Flächen, um hier dann doch noch mal in einem größeren Maß Wohnraum zu schaffen. Man ermöglicht damit auch, das Kindergartenangebot dort vor Ort deutlich zu verbessern, und man kann einen Teil der Autos von der Straße wegnehmen, weil in der Waldstadt gibt es aus meiner Sicht auch für Kinder, die da aufwachsen, im Moment viel zu wenige Möglichkeiten, auf der Straße überhaupt ein Stück weit Raum für sich zu finden, und ich denke, auch darüber müssen wir uns in der Waldstadt Schritt für Schritt unterhalten. Die Nachbarschaft, lieber Herr Stadtrat Dr. Schmidt, ist natürlich auch in diesem Verfahren beteiligt, und zwar auch schon vor irgendwelchen Beschlüssen des Bundesverwaltungsgerichts, weil sie natürlich immer beteiligt werden, und wir gehen ja schon in eine vorgezogene Bürgerbeteiligung hinein. Das hat ja an dieser Stelle das ganze Verfahren auch so langwierig gemacht, und natürlich hatten auch die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens Einspruch zu erheben.

Was mir auch noch mal wichtig ist, wir haben es hier nicht mit einer Einfamilienhaussiedlung zu tun, wo jetzt plötzlich mittendrin was Hohes passiert, sondern wir sind hier an einer Schnittstelle mit durchaus vier-, fünfgeschossiger Wohnbebauung im Nordosten, einem Hochhaus im Nordwesten und alleine, Frau Stadträtin Lorenz, Sie hatten drauf hingewiesen, es gibt einen kleinen Bereich, wo sich das direkt an andere Niedrigbebauung anschließt. Auch da werden die entsprechenden Abstandsparameter und anderes eingehalten. Da verstehe ich, dass man an der Stelle sich jetzt erst mal unwohl fühlt mit dieser Entwicklung. Wenn sich das dann aber auf Kinderlärm und Ähnliches bezieht, dann muss ich für mich zugeben, dass ich da nur eine begrenzte Toleranz habe, so sehr ich das von der einzelnen Betroffenheit her hundertprozentig erst mal nachvollziehen kann.

Mir ist auch noch mal ganz wichtig, dass, wenn wir solche neuen Wohnmöglichkeiten schaffen, es oft gar nicht so sehr Menschen von außerhalb der Stadt sind, die dort hin ziehen, sondern es gibt dann auch eine Binnenmigration im Quartier selbst, weil manche da dann eben die Möglichkeit haben, umzuziehen aus einem Haus, das ihnen vielleicht im Alltag kein mobilitätseingeschränktes Wohnen ermöglicht und Ähnliches. Das heißt, wir haben es hier in erster Linie oft

mit einer Nahversorgung für das eigene Quartier, aber auch einer Versorgung für die Stadt selbst zu tun. Wenn Sie ein neues Wohngebiet erschließen, haben Sie oft, ich müsste jetzt in den alten Statistiken nachgucken, aber Sie haben oft einen Zuzug aus derselben Stadt von, ich kann mich erinnern an alte statistischen 50 bis 70 Prozent. Das heißt, es geht hier nicht um die Fremden, die vor der Tür stehen und nach Karlsruhe wollen, sondern es geht hier um eine Neuaufstellung der Wohnlandschaft insgesamt, und das hat auch sehr viel mit Binnenumzügen zu tun. Gerade in einem solchen Quartier, in dem es bestimmte Wohnformen noch gar nicht in dem Maße gibt, ist es noch mal spannender, weil es da noch den Leuten vor Ort vielleicht die Möglichkeit gibt, im Quartier zu bleiben, obwohl sie vielleicht in der bisherigen Wohnung so aus verschiedenen Gründen nicht mehr zurechtkommen. Insofern werden viele neue Nachbarn auch alte Nachbarn bleiben. Der Blick auf den Kindergarten finde ich deswegen noch mal so wichtig, Sie wissen ja in etwa, in welcher Zeit die Waldstadt entstanden ist, ich besuche da regelmäßig zum Teil sehr hochbetagte Seniorinnen und Senioren, und ich erwarte dort einen allmählichen Generationenwechsel, und dann spielt dieses Thema Kindertagesstätte und auch entsprechende öffentliche Räume noch mal eine ganz besonders positive Rolle.

Von daher sehe ich in dem Ganzen einen ausgesprochen mühsam herausgearbeiteten Kompromiss verschiedener Interessen, ein fast mustergültiges Verfahren in der Diskussion mit Bürgervereinen und Nachbarschaft, und es zeichnet sich hier auch eine große Mehrheit ab. Teilweise war dieser Diskussionsprozess doch auch sehr von, ich sage jetzt mal, unterirdischer Argumentation und Kommunikation geprägt. Ich bin sehr dankbar, dass wir am Ende dennoch jetzt hier einen von sehr, sehr vielen mitgetragenen Entwurf vorliegen haben, der es auch ermöglicht, Wohnraum zu schaffen, soziale Einrichtungen zu schaffen und, wie ich finde, den Stadtteil insgesamt deutlich attraktiver zu machen als das, was wir im Moment dort mit den Garagenhöfen und anderen untergenutzten Grundstücken haben. Ich will mich jetzt nicht in eine Diskussion begeben, ob man da mal ein halbes oder ein ganzes Geschoss mehr oder weniger versprochen hat, aber dass man an diesen Stellen A und B statt dem, was jetzt vorgesehen ist, dem Bürgerverein drei Geschosse versprochen hat, das kann ich mir im Leben nicht vorstellen, und ich bin mir sicher, der Bürgerverein ist hier rege, er hätte dann auch in Bezug auf die heutige Beschlusslage noch mal ausdrücklich das Gespräch gesucht, mindestens mit mir, und hätte hier auch entsprechend vorgetragen. Dass er dennoch diesem Bebauungsplan sehr kritisch gegenübersteht, das ist geschenkt, das ist das Vertreten der eigenen Interessen, aber dass wir hier in diesem Maße oder überhaupt in einem nennenswerten Maße irgendwelche Kompromisszusagen nicht eingehalten hätten, diesen Vorwurf weise ich hier ausdrücklich zurück, und es würde auch dem Bürgerverein nicht entsprechen, dass er sich nicht entsprechend gemeldet hätte, wenn es denn so wäre.

Das Thema mit dem einen Geschoss mehr, dann könnte ich jetzt einen Vortrag über Staffelgeschosse halten, ist ein Thema, das bei uns ja immer wieder auch zu Irritationen führt, weil es vom Bebauungsplan her vorgegebene Geschosshöhen gibt, und dann kann aber der Bauherr noch ein Staffelgeschoss oben draufsetzen, das aber nicht die ganze Grundfläche ausfüllt. Das führt dann manchmal zu Irritationen bei der konkreten Planung mit dem, was man als Kompromiss ausgearbeitet hat. Möglicherweise ist das ein Grund, warum es hier noch eine Restunzufriedenheit gibt, aber in der großen Breite dessen, was im Bebauungsplan steht, habe ich den Eindruck, hat man hier einen von allen am Ende mitgetragenen Kompromiss gefunden, und da möchte ich mich auch noch mal bei der Stadtverwaltung, aber auch bei Ihnen aus der Politik, für Ihr Mitwirken ganz, ganz herzlich bedanken. Das war und wird auch in Zukunft kein leichtes Unterfangen sein, ähnliche Projekte voranzubringen.

Damit kommen wir zur Abstimmung, und ich bitte Sie um Ihr Votum ab jetzt. – Das ist bei 41 Zustimmungen, 3 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen, eine, glaube ich, auch noch mal gute Bestätigung dieses von mir ja schon angesprochenen Kompromisscharakters.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
3. Februar 2022