

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2021/1079/1

Eingang: 27.09.2021

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

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.09.2021	7	x	

Der Gemeinderat möge beschließen:

Begleitend zum Auslegungsbeschluss werden folgende Punkte als festgeschriebene Planungsziele in das Verfahren aufgenommen:

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 öffentlicher geförderter Wohnungsbau des Landes BW

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
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.
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.

Begründung:

zu 1:

Für das Planungsgebiet kommt grundsätzlich lediglich eine KAI-Quote von 10% Sozialwohnungen bzw. 10% sogenannter preisgedämpfter Wohnungen (KAI mit Stand von 2014) zur Anwendung.

Im Verfahren wurde dies vielfach, u.a. bei der Anhörung der Öffentlichkeit im Oktober 2018 kritisiert und deutlich höhere Quoten an preiswerten Wohnungen gefordert. Sowohl der zuständige Baubürgermeister Fluhrer, sowie der neue Mehrheitsgesellschafter der GEM – damals CG-Elementum haben öffentlich höhere Quoten zugesichert:

Befragt für einen Beitrag der INKA vom Juli 2020 führt BM Fluhrer aus: „[Es] liefen gerade Verhandlungen mit dem Investor über einen höheren Sozialwohnungsanteil.“

Die CG-Elementum als Mehrheitsgesellschafter der GEM führt an gleicher Stelle aus: „Nach den derzeitigen Planungen der CG Elementum und Verhandlungen mit der Stadtverwaltung ist auf dem C-Areal ein Anteil öffentlich geförderter Sozialwohnungen von 30 Prozent vorgesehen. Zusätzliche 20 Prozent der Wohnungen werden „preisgedämpft“ angeboten und sollen als „gesellschaftlicher Beitrag“ auch für Menschen mit mittleren Einkommen und ohne große Ersparnisse erschwinglich sein.“

Somit können ca. 300 preiswerte Wohnungen zusätzlich entstehen. Damit diese Zusicherung nicht späteren geänderten Wünschen des Investors anheimfällt, sollen diese im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrags bzw. eines anderen Vertrags zwischen Stadt und GEM / CG-Gruppe festgeschrieben werden.

zu 2.

Der Gemeinderat hat ein Verfahren zur „Konzeptvergabe“ von Grundstücken für gemeinwohlorientierten Wohnungsbau beschlossen.

Diese für das Planungsgebiet verbindliche Vorgabe wird in den Unterlagen am Rande erwähnt, entsprechend für die Konzeptvergabe vorgesehene Grundstücke sind nicht gekennzeichnet. Diese Flächen sind festzuschreiben und mit dem Verfahren der Konzeptvergabe unmittelbar zu beginnen. Die Benennung einer zuständigen Stelle als Ansprechpartner in den Verfahren – von OB Mentrup gegenüber bestehenden Wohnprojektinitiativen zugesichert – steht unseres Wissens ebenfalls aus.

zu 3.

Mit „Zukunft Nord“ wurde die Umsetzung von ambitionierten Nachhaltigkeitszielen und zeitgemäßem Verkehrskonzept durch die Stadt postuliert. Dass jetzt noch immer ein voller Stellplatz pro Wohneinheit möglich sein soll, ist ernüchternd. Die Planung bleibt hinter der ursprünglichen Zielsetzung der Verwaltung eines Stellplatzschlüssels von 0,7 KFZ pro WE zurück und dies trotz hervorragender Anbindung durch ÖPNV und für den Radverkehr. Die Landesbauordnung würde strengere Vorgaben zulassen. Es stellt sich die Frage, ob hier Investoren entgegengekommen wird, für die mehr Stellplätze letztlich höhere Verkaufspreise bedeuten. Es ist kein Ausweis einer zukunftsgerichteten und klimagerechten Planung. Dies tritt auch im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplan Staudenplatz deutlich zu Tage.

zu 4.

Der Abriss der gut genutzten Parcours-Halle – auf ehemals städtischem Grundstück gegenüber dem NCO - wurde ohne eine der Öffentlichkeit bekannte Gegenleistung dem privaten Investor GEM / CG-Gruppe zugesichert. Ein Ersatzbau westlich des NCO-Gebäudes wird in den Planungsunterlagen lediglich als Option benannt. Die Stadt soll den Neubau oder Erhalt der bisherigen Halle jetzt verbindlich beschließen. Das Angebot wird insbesondere von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil sehr gut genutzt und ist insofern weiterzuführen. Neue Vorhaben, bspw. am Rande des Ostauparks sind für Kinder aus der Nordstadt und anliegenden Stadtteilen kein adäquater Ersatz.

Die Skaterflächen tauchen in den Planungsunterlagen unter dem Kapitel „Lärmemmissionen“ auf. Aus Sicht der Unterzeichnenden handelt es sich zuallererst um wichtige Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, die zu erhalten bzw. auf den Freiflächen des Gebiets neu anzulegen sind.

Die neu entstehende Stadtteilerweiterung „Zukunft Nord“ muss sich mehr an den Bedürfnissen und Bedarfen der Stadtgesellschaft orientieren und weniger an den Renditeerwartungen eines privaten Investors. Dies soll durch die geforderten Ergänzungen bzw. Änderungen gewährleistet werden.

Unterzeichnet von:

Mathilde Göttel

Karin Binder

Lukas Bimmerle