



## Niederschrift

22. Plenarsitzung des Gemeinderates  
23. März 2021, 15:30 Uhr  
öffentlich  
Gartenhalle, Kongresszentrum  
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

11.

### **Punkt 12 der Tagesordnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kolberger Straße 3 - 5" Karlsruhe-Waldstadt: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 2021/0167**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kolberger Straße 3 - 5“, Karlsruhe-Waldstadt aufzustellen und das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der bereits erfolgten Verfahrensschritte mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fortzusetzen.

Der Auslegung ist grundsätzlich der Bebauungsplanentwurf vom 15. Januar 2020 in der Fassung vom 22. Januar 2021 zugrunde zu legen. Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann das Bürgermeisteramt noch in den Bebauungsplanentwurf aufnehmen und zu diesem Zweck ggf. die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wiederholen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Verwiesen in den Planungsausschuss, keine Abstimmung

**Der Vorsitzende** setzt um 17:23 Uhr die unterbrochene Sitzung fort und ruft Tagesordnungspunkt 12 zur Behandlung auf.

**Stadtrat Honné (GRÜNE):** Es gab einige Diskussionen um diesen Beschluss, den wir jetzt mit dem Aufstellungsbeschluss ins Weitere bringen. In der Waldstadt wurde diskutiert, wie hoch darf man denn eigentlich bauen, und ist es den Nachbarn zuzumuten, dass nebendran ein deutlich höheres Haus gebaut wird. In der Öffentlichkeit wurde auch teilweise immer wieder mit falschen Angaben die öffentliche Meinung manipuliert, im wahrsten Sinne des Wortes. Die Stadtverwaltung hat dann wirklich einen ganz großen Text geschrieben, wo Behauptungen und Fakten gegenübergestellt waren. Wir meinen, dass das, was jetzt im Aufstellungsbeschluss enthalten ist, eine sehr gute Lösung ist, mit der alle Seiten leben können, auch wenn natürlich nicht alle zufrieden sind mit dem, was da jetzt drinsteht.

Es kommt uns darauf an, möglichst viele Wohnungen zu schaffen. Das ist ein Schritt in die richtige Richtung. Wir brauchen diese Wohnungen, auch bezahlbare Wohnungen, ganz dringend. Dazu wird das beitragen. Es geht auch um die Zahl der Parkplätze. Da wurde auch gesagt, in der Umgebung werden dann noch mehr Autos parken. Aber die neuen Häuser haben dann Tiefgaragen. Dadurch verbessert sich das Verhältnis von Autos und Parkplätzen auf jeden Fall, sodass es auch da eigentlich eine gewisse Beruhigung für die Anwohner sein müsste, auch wenn vielleicht diese Parkplätze irgendwann gar nicht mehr gebraucht werden, da wir dringend herunterkommen müssen von der Gesamtzahl der Autos. Aber wir halten das, was jetzt hier drinsteht, für einen guten Kompromiss und können deshalb gerne zustimmen.

**Stadtrat Müller (CDU):** Wir beschließen heute den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Karlsruhe-Waldstadt, dem ein Rahmenplan schon seit 2015 hervorgegangen ist, und damit einhergehend natürlich auch ein recht breit angelegter Beteiligungsprozess, der jetzt zu dem Ergebnis geführt hat, wie es uns vorliegt. Lassen Sie mich vielleicht zwei, drei Komponenten herausfiltern. Dann lasse ich es dabei bewenden, zumindest dahingehend, dass wir mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch 20 Prozent - zumindest ist es als solches angedacht - geförderten Wohnungsbau und damit auch einen sogenannten sozialen Wohnungsbau mit integrieren können. Ganz besonders wichtig finde ich natürlich auch, dass die dort zurzeit minder genutzten Flächen, wie gerade der Garagenhof, aber auch die ehemalige Tankstelle, in diesen Bebauungsplan zu der Bebauung miteinfließen. Damit schließe ich auch schon wieder den gesamten grünen Charakter der Waldstadt als solches. Der wird gerade dort im Rahmen des Bebauungsplanes an der Kolberger Straße 3-5 auch bewahrt.

**Stadtrat Zeh (SPD):** Der Rahmenplan ist schon eine ganze Weile her. Auch dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat eine lange emotionale Geschichte durch die Nachbarschaft. Sicherlich war zunächst mal Thema, welche Höhe tatsächlich angemessen gemacht werden kann. Ich glaube, der gordische Knoten ist tatsächlich durchschlagen worden, als eben nicht, wie zuerst geplant, ein Supermarkt hineinkommen sollte, sondern auf den Supermarkt verzichtet werden und damit die Höhe gesenkt werden konnte. Auch der Verkehr ist in der Kolberger Straße damit deutlich geringer. Wichtig ist für uns, dass hier tatsächlich ein Mehrwert geschaffen wird. Außer den Wohnungen, die schon genannt werden, es ist positiv, wenn versiegelte Fläche von Garagenhöfen in Wohnraum umgewandelt wird. Es kommt auch eine Kita für die Waldstadt an der Stelle dazu, auch eine dringende Notwendigkeit. Ebenso Wohnraum für Senioren, dass auch Menschen, die eine kleinere Wohnung suchen, in der Waldstadt nicht mehr ihr Haus bewohnen wollen, angemessenen Wohnraum finden. Insgesamt hat es durch die Tiefgarage mehr Parkplätze, als für den eigentlichen Wohnraum notwendig ist. Das heißt auch, die Umgebung wird entlastet, auch wenn, Herr Kollege Honné, die Waldstadt in den 60er Jahren so gebaut worden ist, dass da wenig Autoparkplätze vorhanden sind. Damals konnte sich noch niemand vorstellen, dass jede Wohnung auch einen Autoabstellplatz benötigt, wie das heute Bedarf ist.

Insgesamt betrachten wir aber auch unabhängig von diesem konkreten vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Situation der Parkplätze in den weiteren Bauvorhaben. Wichtig ist hier auch der Punkt Entsiegelung. Es ist eine total versiegelte Fläche, die jetzt insgesamt deutlich aufgewertet wird. Eine Sache hat uns im Laufe der letzten anderthalb Jahre gestört. Es sind aus der Nachbarschaft, sage ich jetzt einfach mal, Flugblätter erschienen mit Falschaussagen, wirklich beleidigenden Falschaussagen gegenüber allen großen Fraktionen hier. Unrichtige Sachen, die wir teilweise richtigstellen konnten. Aber teilweise konnten wir die Empfänger aller Flugblätter

nicht erreichen. Wir stehen hinter diesem Schritt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sind sicher, dass auch wieder Einsprüche kommen. Aber ich glaube, es ist insgesamt auf einem richtigen Weg. Wir begleiten den Prozess positiv weiter.

**Stadtrat Høyem (FDP):** Dieser Bebauungsplan hat eine unglaublich lange Geschichte, und, Herr Kollege Zeh hat Recht, auch eine emotionale Geschichte, auch mit vielen Gerüchten und Vermutungen. Glücklicherweise hatten wir viele Diskussionen im Planungsausschuss, hier im Gemeinderat und, was wichtig war, auch vor Ort, auch mit Bürgervereinen in Waldstadt. Ich denke, dass die Lösung, die wir jetzt gefunden haben, wirklich vertretbar ist. Sie soll auch in der Waldstadt nicht nur vertretbar sein für die Bürgervereine dort, sondern wirklich ein Erfolg unserer Diskussion, politisch und mit Bürgern in Waldstadt generell sein. Ich denke, dass wir Politiker wissen sollten, dass man bezahlbare Wohnungen nicht automatisch bekommt. Da gibt es Diskussionen, wo man jemanden doch ein bisschen auf die Füße treten muss.

Es ist nicht meine Gewohnheit, die GRÜNEN zu loben. Das ist wahrscheinlich auch schlecht für die GRÜNEN, wenn ich das tue. Aber gerade in dieser Situation muss man sagen, dass die vielleicht mehr Mut gehabt haben, dieses durchzusetzen, als viele andere. Wenn ich lobe, muss ich sagen, das ist alles wahr. Ursprünglich hat die KAL wirklich klug und gut angefangen, egal, was andere Stellen denken. Dann haben wir eine erfolgreiche lange Geschichte und Diskussion und jetzt ein erfolgreiches Resultat hinter uns.

**Stadtrat Dr. Schmidt (AfD):** Auch ich war vor Ort in der Kolberger Straße, wie so viele Kollegen hier aus dem Gemeinderat, nicht nur einmal, sondern mehrfach. Es war zu Beginn schon so, dass neben einem eineinhalbstöckigen Wohnhaus ein achtstöckiges Gebäude gebaut werden sollte. Man sieht an dem Ergebnis, das wir heute beschließen, dass sich das Engagement der Anwohner und des Bürgervereins gelohnt hat. Die Anzahl der Stockwerke konnte reduziert werden. Es muss eine Ermutigung für Bürger an vielen anderen Stellen in dieser Stadt sein, wenn sie mit der vorgelegten Planung in ihrer Nachbarschaft nicht zufrieden sind, dass sie aktiv werden und auf ihre Vertreter im Gemeinderat zugehen. Dennoch ist das, was wir jetzt hier als Ergebnis haben, immer noch ein Kompromiss. Die Leute, die damals aus dem Gemeinderat vor Ort waren, wissen, dass die Anwohner immer noch eine fette Kröte schlucken mit den Gebäuden, die da hingebaut werden. An der Stelle müssen wir ihnen eigentlich auch dankbar sein als Stadtgesellschaft, dass sie bereit sind, um mehr Wohnraum für andere zu schaffen, eben diesen Kompromiss mitzutragen.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Meine Fraktion ist etwas überrascht, dass dieser Bebauungsplan heute auf der Tagesordnung steht. Wir sind an sich die ganze Zeit davon ausgegangen, dass jetzt diese konkrete Planung, um die es letztendlich geht, noch einmal in den Planungsausschuss kommt. Wir haben - das wurde hier gesagt richtigerweise - einen langwierigen, schwierigen Prozess gehabt mit mehreren runden Tischen und so weiter, aber dann waren die runden Tische irgendwann sozusagen zugeklappt. Es ging dann nur noch zwischen dem Investor, den Architekten und der Verwaltung hin und her. Wir hatten nicht wirklich die Möglichkeit, uns in einem Fachausschuss noch einmal alles anzuschauen, auch noch einmal aktuell vielleicht Dinge aus der Bürgerschaft mitzunehmen. Ganz aktuell ist es so, dass offensichtlich, wenn ich das jetzt richtig verstanden habe, ein Brief an alle Fraktionen geschickt wurde, dass über den Kaufpreis des Grundstücks, wo der Kindergarten hinkommen soll, noch keine Einigkeit besteht. Das wären alles Dinge, die man nicht hier im Plenum besprechen kann im Detail. Das möchte ich auch

nicht. Da hätte ich mir gewünscht, dass das noch einmal abschließend im Planungsausschuss besprochen wird.

Noch eins zu dem Engagement der Bürgerschaft. Wir brauchen doch nicht beleidigt sein, wenn die Bürger sich engagieren und vielleicht auch aus Unkenntnis oder weil sie einfach nicht verstehen, wie die Prozesse im Gemeinderat und auch in der Stadtverwaltung sind, dann vielleicht Dinge gesagt wurden oder geschrieben wurden, die überzogen waren aus unserer Sicht, die wir richtigerweise wissen, wie die Prozesse laufen, wie der Stand der Dinge ist. Aber das kann man doch von der Bürgerschaft nicht unbedingt erwarten. So einen harter Ausdruck, dass die Bürgerschaft manipuliert hat, finde ich schon heftig, wenn man so etwas hier im Gemeinderat sagt oder sich überhaupt über Einwendungen und Einlassungen aus der Bürgerschaft auslässt. Da sollten wir doch viel gelassener sein und eher vielleicht einmal uns hinterfragen, inwieweit man sich vielleicht viel früher noch kümmern muss, aber auch sicher die Verwaltung in Teilbereiche sich kümmern muss, damit die Bürger das draußen auch verstehen.

**Stadtrat Bimmerle (DIE LINKE.):** In einem Satz wurde die Jahreshauptversammlung im April 2019 angesprochen. Ich war damals noch kein Stadtrat und habe die als interessierter Bürger und natürlich als Kandidat verfolgt. Es gibt normalerweise als Politiker eine ganze Reihe von Bandbreiten und Emotionen, die man bekommt, aber eins sicherlich nicht: Mitleid. Ich muss gestehen, Herr Bürgermeister Fluhrer, an dem Tag hatte ich tatsächlich ein bisschen Mitleid mit Ihnen, weil Sie in einem vollen Haus vor Hunderten von Leuten die Entscheidung vertreten mussten und sehr alleine waren in der Diskussion und natürlich auch sehr heftige Kritik abbekommen haben. Die ganze Debatte war sehr emotional. Ich glaube, das Thema Wahlkampf hilft bei solchen Themen dann auch meistens nicht. Gerade deshalb finde ich das sehr gelungen, was wir heute hier verabschieden, nämlich einen Kompromiss, der a) zeigt, dass die Bürgerschaft Kritik üben kann und auch legitime Kritik ausüben kann, auch in harter Form, aber auch b), dass die Verwaltung und die Politik auch die Anregungen aus der Bürgerschaft hören, dass hier keine Politik fernab der Bürgernähe gemacht wird, was manchmal suggeriert wird, sondern dass genau das eingearbeitet wird.

Deshalb finden wir das eine gelungene Vorlage, die diesen Kompromiss schließt, die Flächenverschleiß minimiert, die die Lebensqualität dort erhält und gleichzeitig das Ziel, das Schaffen von neuem Wohnraum beibehält. Deshalb gibt es auch von unserer Seite hier Unterstützung. Wir freuen uns, dass alle Seiten einen Schritt aufeinander zugehen konnten.

**Stadträtin Lorenz (FW|FÜR):** Ich kann mich meinem Vorredner, Herrn Stadtrat Bimmerle, anschließen. Auch ich war noch nicht Stadträtin und war bei dem Abend beim Bürgerverein dabei, als es Herrn Fluhrer - neu im Amt - die Schweißperlen auf die Stirn getrieben hat und ich zwischenzeitlich dachte, ich muss ihn vielleicht noch verteidigen da vorne gegen die aufgebrachten Bürger. Er hat den Ärger abbekommen. Daran zeigt sich eigentlich, was an diesem langen Verfahren falsch gelaufen ist. Natürlich ist der Tankstellenhof und der Garagenhof jetzt nicht unbedingt schön anzusehen und bietet sich für eine Nachverdichtung an. Aber ich möchte doch für die Zukunft einfach, dass man im Vorhinein mit den Bürger\*innen ins Gespräch und in den Konsens geht und nicht die Bürger aufschreckt mit Plänen, die einen Achtstöcker in direkter Nachbarschaft mit 20 Meter Abstand zu einem Einfamilienhaus aufzeigen. Für die Bürger entsteht dann oft der Eindruck, jetzt warten die in der Politik ab, inwieweit wir uns wehren und dann - so ähnlich wie bei Gericht - treffen wir uns irgendwo in der Mitte. Dann rücken sie von dem Achtstöcker ab, und wir einigen uns irgendwo bei vier Etagen. Letztendlich ist es auf das

hinausgelaufen. In direkter Nachbarschaft zu den Einfamilienhäusern sind es jetzt drei Etagen mit einem Staffelgeschoss, und auf dem Garagenhof sind es vier Etagen mit Staffelgeschoss. Was wir schon erreichen konnten, ist, dass dieser Achtstöcker deutlich abgerückt wird an die Straße, in die Nähe der anderen Achtstöcker.

Von dem her ist der Kompromiss sicherlich ein saurer Kompromiss und für die direkten Anwohner nicht das, was sie sich vorgestellt haben. Da wäre wahrscheinlich eine Etage weniger das richtige Maß der Dinge gewesen. Von daher meine Bitte, in der Zukunft einfach vorher in den Dialog gehen. Dann braucht man auch nicht nachher mit diesen unschönen Flugblättern und Falschaussagen sich gegenseitig Vorwürfe machen. Ich denke, der Bürger ist Souverän hier in der Stadt und hat auch das Recht, im Vorhinein richtig informiert zu werden und nicht mit solchen drohenden Riesenmaßnahmen in Angst und Schrecken versetzt zu werden.

**Der Vorsitzende:** Ich sehe es genau andersherum. Es ist ein hervorragendes Beispiel dafür, dass man nicht wartet, bis man einen Bebauungsplan aufstellt, sondern schon in einer vorzeitigen Bürgerbeteiligung mit den Wünschen der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke in einen Bürgerdialog geht. Dass die Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer oft völlig andere sind als die Wünsche der Nachbarn, ist auch bekannt. Ich bin sicher, wenn wir da mit vier Stockwerken angetreten wären oder der Investor, dann wäre derselbe Bürgerprotest gekommen. Ich glaube, dass sich am Prozess nichts geändert hätte. Wir müssen den Bürgerinnen und Bürgern besser erklären, dass wir zu einem Zeitpunkt mit ihnen in den Dialog treten, wo noch eigentlich gar nichts auf dem Tisch liegt, was wirklich schon beschlossen wäre. Genau das, was hier gefordert wird, ist hier in vorbildlicher Weise passiert. Dem Ganzen ist noch ein Rahmenplan vorausgegangen. Das heißt, es gab schon vorab eine umfangreiche Bürgerbeteiligung. Ich glaube nicht, dass es uns, egal, wie gut wir das tun, gelingen wird, alle Nachbarinnen und Nachbarn zufriedenzustellen mit dem, was man da macht, sondern es wird am Ende immer auf einen Kompromiss hinauslaufen.

Ich möchte mich deswegen vor allem auch dem Dank an die Verwaltung anschließen, auch an Sie, Herr Fluhrer. Sie haben das Projekt ein bisschen geerbt und schon diese Rahmenplanaufstellung war für manche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter schwere Kost, vor allem auch, was da an Unterstellungen losging. Das hat sich jetzt bei diesem konkreten Projekt dann fortgesetzt. Ich finde auch, wenn jetzt am Ende so viel Zuspruch kommt, dann haben wir anscheinend alle irgendwie etwas richtig gemacht. Ich bedanke mich aber ausdrücklich auch beim Gemeinderat, dass Sie von dem grundsätzlichen Vorhaben, über eine vernünftige Nachverdichtung neuen preiswerten Wohnraum zu schaffen, nicht abgewichen sind. Zeitweise ist da wirklich mit starken Kanonen geschossen worden und auch völlig unter der Gürtellinie. Dass wir dennoch jetzt so einen guten Kompromiss bekommen haben, das hat auch viel mit Ihnen und Ihrem Durchhaltevermögen zu tun.

**Stadtrat Cramer (KAL/Die PARTEI):** Ich habe gesagt und bemängelt für meine Fraktion, dass es nicht im Planungsausschuss behandelt worden ist. Was hat jetzt diese Aussage für Sie für eine Bedeutung? Gar keine? Oder müssen wir formal beantragen, dass es noch einmal in den Planungsausschuss kommt, oder wie ist das rein rechtlich juristisch jetzt?

**Der Vorsitzende:** Rein rechtlich juristisch muss ich jetzt erst einmal fragen, ob wir üblicherweise Aufstellungsbeschlüsse im Planungsausschuss vorberaten oder nicht. Davon hängt es ab. Wenn das bisher nicht der Usus war, ist das die erste juristische Frage nach der bisherigen

Handhabung. Die zweite Frage ist dann, wenn Sie das beantragen, Herr Cramer, ob wir das dann so machen können oder nicht oder machen müssen oder nicht.

**Bürgermeister Fluhrer:** Meines Wissens nach haben wir zumindest über die Ergebnisse dieser Gespräche berichtet. Diese Vorlage müsste auch in der Vorberatung zumindest aufgerufen worden sein. Insofern ist es richtig, dass es keine breite Grundsatzdebatte über diesen Entwurf gab. Aber es war meiner Erinnerung nach mindestens zwei Mal oder sogar drei Mal Tagesordnungspunkt im Planungsausschuss. Deshalb wundert es mich jetzt, dass wir im Gemeinderat die Diskussion führen.

**Der Vorsitzende:** Es gab die Regel, wenn eine große Fraktion eine Vertagung oder Vorberatung beantragt. Ich würde es aber dennoch jetzt als Antrag an die Geschäftsordnung verstehen, Herr Cramer, und würde es jetzt zur Abstimmung stellen.

Die juristische Expertise empfiehlt in der Situation Vorberatung im Planungsausschuss, dann ist es so. Wenn Herr Fluhrer sagt, es ist zwar informiert worden, aber nicht über diese Vorlage vorberaten worden, dann ist das nicht eine Vorberatung im Sinne der Vorberatung sozusagen. Dann wird es verwiesen in den Planungsausschuss. Wir rufen es bei der nächsten Sitzung hier wieder auf, nachdem die Vorberatung stattgefunden hat.

Zur Beurkundung:  
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –  
22. April 2021