

Stellungnahme zum Antrag



Stadt Karlsruhe
Grötzingen

CDU-Ortschaftsratsfraktion

Vorlage Nr.: **2022/0293**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StPIA**

Sachstandsbericht Sanierung Ortsmitte - Niddaplatz

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Ortschaftsrat Grötzingen	23.03.2022	6	x	

Kurzfassung

Erläuterungen zu den Fragenstellungen für die Entwicklung des Niddaplatzes.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden			
Ja <input type="checkbox"/>			
Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:			
<input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)			
<input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates			
<input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
			geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>
			Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
			durchgeführt am 12.05.2021
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>
			abgestimmt mit

A. Welche Ziele werden mit der Neugestaltung des Niddaplatzes verfolgt?

Mit der Neugestaltung werden wie in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegt folgende Ziele verfolgt:

- Die Entwicklung des Niddaplatzes zu einem multifunktionalen Platzraum mit hoher Aufenthalts- und Kommunikationsqualität, als freiraumplanerisch geprägtes Pendant zum eher steinernen historischen Rathausplatz und als Beitrag zur Verbesserung der direkten Wohnumfeldqualität in der Ortsmitte von Grötzingen.
- Die Entwicklung einer hohen freiraumplanerischen Qualität im Platzgefüge mit Aufnehmen historischer Bezüge.
- Der Aufbau einer Raumkante am Südrand des Platzes durch ein ergänzendes Gebäude mit multifunktionaler Nutzung mit Wohnen und Gastronomie und Entwicklung eines weiteren Gebäudes an der Mühlstraße mit den Nutzungsfunktionen Geschäfte, Wohnen, Büros.
- Einbinden des Themaspekts „Wasser“ in die Gestaltung der Platzfläche als historische Reminiszenz vor dem Hintergrund der Aufgabe des Mühlgrabens.
- Einbindung von Elementen zur Beschattung von Aufenthaltsbereichen, Spielflächen und Sitzmöglichkeiten über vegetative Elemente (großkronige Bäume) oder bspw. Sonnensegel.
- Verbesserung des Bespielens des Platzes von seinen Platzrändern her und damit einhergehende Reduzierung der Trennwirkung der umliegenden Straßenachsen.
- Neuordnung der umliegenden Parkierung, ggfs. Schaffen von Ersatzparkierungsflächen im weiteren räumlichen Umfeld (vgl. auch Handlungsfeld Bahnhofsumfeld).
- Nutzen des neu gestalteten Freiraums zu Retentionszwecken bei Starkregeneignissen.

B. Wie soll der Niddaplatz in Grünfläche und bebaute Fläche aufgeteilt werden?

Die heutige Grün- und Spielplatzfläche soll weitestgehend als Grün- und Spielfläche erhalten und neugestaltet werden. Ungefähr auf der heutigen Böschung zum Parkplatz hin sollen sich die beiden Baukörper an die Freifläche anschließen. Angefügt eine erste grobe Darstellung der Flächenaufteilung, die dem Ortschaftsrat in der Sitzung am 12. Mai 2021 bereits gezeigt wurde.

Fläche A = private Fläche für zwei Gebäude; rund 1.400 m²

Fläche B = Stadt Karlsruhe, öffentlicher Platz mit Aufenthaltsqualität; rund 1.150 m²



C. Wie weit sind wir im Prozess? Welche Meilensteine wurden bisher erreicht? Welche Prozess-Schritte folgen noch? (mit einem Zeitplan, soweit absehbar)

Die Verwaltung befindet sich derzeit noch in der Phase alle Anforderungen, Bedarfe und fachlichen Belange zusammenzutragen. Sodann wird, wie in der Sitzung am 12. Mai 2021 kommuniziert, der Ortschaftsrat über die konkreten Inhalte informiert und kann Ergänzungen/ Anregungen miteinbringen.

Zeitplan:

- 12.05.2021** Sitzung Ortschaftsrat Grötzingen - Information Sachstand Niddaplatz, Konzeptvergabe Bebauung Niddaplatz sowie Neugestaltung Grünfläche
- 04.05.2022** Sitzung Ortschaftsrat Grötzingen – Vorstellung Mobilitätskonzept (Verkehrsplanung) Sanierungsgebiet, Handlungsfelder und Sachstand zum Sanierungsgebiet

- Mai 2022** Beteiligung/ Vernetzungsveranstaltung Gewerbetreibende im Rahmen des Sanierungsverfahrens
- Mai 2022** Öffentlichkeitsbeteiligung Mobilitätskonzept Sanierungsgebiet
- Juli 2022** Ergebnis vertiefende Untersuchung Stadtwerke zum Thema Nahwärme – Verortung Heizzentrale (erforderl. bzgl. Raumkalkulation/ Zufahrt etc.)
- Sept. 2022** Sitzung Sanierungsbeirat „Grötzingen Ortsmitte“
Information Sachstand, Ergebnisse, weiteres Vorgehen
- Okt. 2022** Planungsausschuss - Mobilitätskonzept (Verkehrsplanung)
Sanierungsgebiet
- Okt. 2022** Ortschaftsrat Grötzingen - Präsentation der Gesamtanforderungen an die Bebauung Niddaplatz, Konzeptvergabe, Gestaltung Grünfläche, Einbringen von Ergänzungen/ Anregungen durch Ortschaftsrat
- ca.**
- Dez. 2022** Fertigstellung der Nutzungsanforderungen und Bedingungen zur Ausschreibung der Konzeptvergabe
- 1. Quartal 2023** Ausschreibung Konzeptvergabe durch das Liegenschaftsamt
- 3. Quartal 2023** Entscheidung über Zuschlag für Projektumsetzung

D. Warum ist ein Bebauungsplan nötig und was wird dort genau festgelegt?

Zur Umsetzung der Neugestaltung des Niddaplatzes und für die Konzeptvergabe ist zunächst kein Bebauungsplan notwendig. Der Bebauungsplan „Historische Ortsmitte Grötzingen“, dessen Geltungsbereich den Ortskern, den Niddaplatz und die Bereiche der Ortserweiterung umfasst, wird aufgestellt um die Zielsetzungen des bestehenden Sanierungsgebietes (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes) zu konkretisieren und langfristig zu sichern. Damit schafft er verbindliche Vorgaben, die als Grundgerüst für die Gewährleistung der baugestalterischen Qualität, auch der des Platzraumes des Niddaplatzes, zu verstehen sind.

Für den Bereich um den Niddaplatz relevante, geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes „Historische Ortsmitte Grötzingen“ sind:

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Steuerung von Vergnügungsstätten. Dabei soll eine Feinsteuerung der bestehenden Regelungen, für die bisher unbepflanzten und die durch bestehende Bebauungspläne als Mischgebiet definierten Bereiche erfolgen. Die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist erforderlich, da sich deren Ansiedlung mit dem Ziel eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu verhindern und die städtebauliche Funktion des Gebietes zu stärken, über

die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht in erforderlichem Maße steuern lässt.

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll eine Beschränkung der maximal zulässigen Wandhöhe getroffen werden. Diese soll gewährleisten, dass eine neue Bebauung am Niddaplatz sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit der historischen Bestandsbebauung des Ortskernes einfügt und keine unverhältnismäßig hohen Gebäude entstehen.

Ergänzend zu den Festsetzungen regeln örtliche Bauvorschriften, in Anlehnung an die architektonischen und städtebaulichen Besonderheiten der unterschiedlichen Zonen des Geltungsbereiches, die Zulässigkeit der Anordnung und Kubatur der Baukörper, die Ausführung wesentlicher Bauteile (Dach, Fassade, Öffnungen), die Anordnung technischer Bauteile (Satellitenempfangsantennen, Klimageräte, Solar- und Photovoltaikanlagen), sowie die Ausführung baulicher Details (Fenster, Werbeanlagen, Einfriedungen etc.).

E. Was ist ein Konzeptvergabeverfahren, warum wird es eingesetzt?

Bei einer Konzeptvergabe steht die Qualität des einzureichenden Konzepts (Planungs- und Nutzungskonzept) im Vordergrund der Entscheidung des zu vergebenden Grundstückes für eine Bebauung. Die Stadt, als Grundstückseigentümerin, legt Anforderungen an die zu errichtende Bebauung bzw. das zu entwickelnde Grundstück fest und vergibt Punkte für die einzelnen zu erfüllenden Anforderungen. Das Angebot, das die gesetzten Anforderungen mit den meisten Punkten erfüllt, bekommt den Zuschlag.

Mit diesem Verfahren der Konzeptvergabe kann sichergestellt werden, dass die Bebauung und Entwicklung des Grundstückes entsprechend der städtischen Vorstellungen erfolgt.

F. Welche Einflussmöglichkeiten hat der Ortschaftsrat bei der Konzeptformulierung und der Konzeptvergabe?

Wie kommuniziert und im Zeitplan dargestellt, wird dem Ortschaftsrat das ausgearbeitete Konzept bzw. der Anforderungskatalog vorgestellt. Hier kann der Ortschaftsrat Anregungen, Wünsche und Ideen miteinbringen.

Für die Auswahl der zuschlagerhaltenden Planung ist vorgesehen, dass alle Bewerbenden ein Planungskonzept sowie einen Planungsentwurf einreichen müssen. Die eingereichten Konzepte und Planungen werden anhand der im Vorfeld erstellten Bewertungsmatrix durch das Auswahlgremium (LA, StplA, OV Grötzingen, BOA, HGW)

gesichtet und beurteilt. Das Verfahren wird vom Zentralen Juristischen Dienst rechtlich begleitet.

Weiter vorgesehen ist, dass die besten Konzepte (ca. drei) dem Ortschaftsrat vorgestellt werden, dieser ein Votum abgibt welches Konzept favorisiert wird. Die getroffene Vorauswahl wird zusammen mit dem Votum des Ortschaftsrates, dem Hauptausschuss zur abschließenden Beschlussfassung in nicht-öffentlicher Sitzung vorgelegt.

G. Welche Einflussmöglichkeiten liegen insgesamt beim Ortschaftsrat und welche beim Gemeinderat?

Wie vorab unter F. erläutert, erfolgen Abstimmung und Vergabe in enger Zusammenarbeit mit dem Ortschaftsrat.

Prinzipiell betrachtet ist der Ortschaftsrat ein beratendes Gremium, die Entscheidung obliegt dem Gemeinderat.