

Flächennutzungsplan (FNP) 2030 – Siedlungsentwicklung Stutensee

Positionen der Gemeinderatsfraktionen in Stutensee

(Quellen: Stutensee-Woche (KW 17, 18); zur Verfügung gestellte Textmanuskripte der Unterzeichner zur Gemeinderatssitzung vom 24.04.2017)

Fraktion Freie Wähler Stutensee

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist für Stutensee von strategischer Bedeutung, denn es geht um künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt bei Gewerbe- und Wohnflächen. Die Kommunen im Umkreis von Karlsruhe profitieren ja in ganz erheblichem Maß von der Entwicklung, nicht nur in der Stadt Karlsruhe, sondern auch dessen was sich in der Region insgesamt tut. Wir können uns dem nicht verschließen und wir wollen uns auch nicht abkoppeln. Dass Staffort, Spöck, Friedrichstal, Blankenloch und Büchig heute keine kleinen Bauerndörfer mehr sind, sondern sich erheblich entwickelt haben, das ist der prosperierenden Technologieregion zu verdanken. Die Anfänge dieses Booms gehen unter anderen auf das damalige Kernforschungszentrum zurück, durch das viele Menschen in die Region kamen und für die auch schon Wohnraum geschaffen wurde. Es setzt sich heute fort in vielen "spin-offs" und mittelständischen Betrieben. Dass Menschen heute hierher kommen um zu Arbeiten, um ihren Lebensunterhalt zu verdienen, und damit – über Steuern und Abgaben auch unser Gemeinwesen finanzieren – ist der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung in der Region zu verdanken. Und diese Menschen wollen auch hier natürlich auch wohnen und leben, und das, nach Möglichkeit, zu bezahlbaren Preisen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist ein Verfahren, das sich über eine ganze Zeit erstreckt und in dessen Entscheidungsprozess sehr viele Kriterien mit einfließen. Was die Gewerbeflächen angeht, hat der Gemeinderat sich ja bereits vor einiger Zeit festgelegt diese schwerpunktmäßig im Hauptort, also in Blankenloch, auszuweisen. In den nördlichen Stadtteilen werden nur kleinere Flächen ausgewiesen, die Expansionsmöglichkeiten für bereits ansässige Firmen bieten oder auch Ansiedlungsmöglichkeiten für Handwerksbetriebe ermöglichen sollen. Die Flächen in Blankenloch, westlich der Bahn, sollen neue Ansiedlungen von Gewerbebetrieben möglich machen. Allerdings sollten wir Flächen nur dann entwickeln, wenn dies unserer Stadt, Stutensee, auch tatsächlich zu Gute kommt.

Für den Wohnungsbau sollen in allen Stadtteilen in ausgewogener Weise Flächen ausgewiesen werden um dem Siedlungsdruck in der Region begegnen zu können. In die Entscheidung welche Flächen konkret in den FNP aufgenommen werden sollen, fließen unterschiedlichste Aspekte ein. Da sind gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Faktoren abzuwägen. Die öffentliche Diskussion, auch die Beiträge bei der Informationsveranstaltung, haben sich sehr stark auf den Lachwald konzentriert. Die Flächen in den nördlichen Stadtteilen scheinen unbestritten. Auch für uns sind die Flächen in Staffort mit Unterfeld II, in Spöck mit Storchenacker, und Krautgartenacker II und in Friedrichstal mit

Buchenfeld II absolut klar. Für Blankenloch und Büchig hat sich die Diskussion, wie schon gesagt auf den Lachwald konzentriert. In unserer Entscheidungsfindung zu dieser konkreten Fläche haben wir die unterschiedlichen Faktoren und Argumente gegeneinander abgewogen. Denn keiner von uns wird leichten Herzens einen Baum fällen oder gar eine ganze Fläche roden.

Insgesamt kommen die Freien Wähler zu dem Schluss, dass die Einbeziehung einer Teilfläche des Lachwaldes, als stadtteigener Fläche, sinnvoll und notwendig ist. Für uns gaben folgende Punkte den Ausschlag:

- Es gibt einen dringenden Bedarf an Wohnraum in der Region (dem darf sich Stutensee nicht verschließen)
- die schnelle Realisierbarkeit (um der aktuell hohen Nachfrage begegnen zu können) ist nur auf stadtteigener Fläche möglich,
- die Möglichkeit der Kostenkontrolle besteht nur wenn die Stadt über Grundstückspreise und vertragliche Bindungen die Mietpreise steuern kann (um das klar formulierte Ziel bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen auch zu erreichen),
- Einnahmen für die Stadt zu generieren (zur Finanzierung von notwendigen Investitionen), auch das geht nur mit stadtteigenen Grundstücken
- die günstige Lage (Nähe zu Karlsruhe und die problemlose Anbindung an den ÖPNV).

Selbstverständlich – und wir werden nicht müde das zu wiederholen – muss die innerörtliche Entwicklung vorangetrieben werden. Leerstehende Ökonomiegebäude und große, ungenutzte Gärten müssen dort wo es sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Zurück zum FNP. Die Fraktion der Freien Wähler stimmt dem Verwaltungsvorschlag mehrheitlich zu.

Dr. Klaus Mayer

Fraktionsvorsitzender Freie Wähler Stutensee

CDU/FDP-Fraktion

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Wir leben zum Glück in einer wirtschaftlich starken Region. Es muss eines unserer Ziele sein die Rahmenbedingungen für eine wirtschaftliche Entwicklung zu erhalten bzw. zu schaffen. Wir sind bereit weitere Gewerbeflächen für diese Entwicklung bereit zu stellen. Stutensee profitiert derzeit enorm durch die Gewerbepolitik der Stadt Karlsruhe, da interessante Firmen den Weg nach Stutensee finden. Bei der künftigen Gewerbeentwicklung sind allerdings noch Kriterien zu definieren, die einen unnötigen Flächenverbrauch innerhalb des Gewerbegebietes vermeiden.

Die wirtschaftliche Stärke unserer Region führt aber auch dazu, dass wir einen Zuzug von Menschen erleben, ob es uns gefällt oder nicht – und diesen Zuzug hätten wir selbst dann, wenn wir keine Gewerbeflächen ausweisen würden.

Bzgl. einer wohnräumlichen Erweiterung stehen wir nach wie vor zu unserem Grundsatzbeschluss, wonach alle Stadtteile im Verhältnis zur derzeitigen Größe wachsen sollen. Und klar ist auch, dass diese Flächen primär für Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt zur Verfügung gestellt werden. Wobei wir das nur steuern können, wenn uns diese Flächen auch gehören bzw. wenn wir als Stadt Flächen zuvor erwerben können. Der Zuzug hat zur Folge, dass Menschen mit geringem Einkommen nach und nach verdrängt werden. Daher sehen wir uns in der Pflicht dringend zu handeln.

Das Wohnungsangebot in Stutensee ist bereits heute knapp und die verfügbaren Wohnungen sind häufig für Geringverdiener nicht mehr bezahlbar. Bezahlbare Mieten lassen sich aber nur kalkulieren, wenn das Grundstück günstig ist. Somit kommen dafür nur städtische Flächen in Betracht. Der Lachwald bei Büchig ist im Stadteigentum und wir werden zustimmen die Hälfte des Waldes in Wohnfläche umzuwandeln, sofern auf mind. 30% der zu bebauenden Fläche bezahlbarer Mietwohnraum entstehen kann.

Unbestritten gibt es aber auch im Lachwald eine gewisse Flora und Fauna. Aber es ist unerheblich, was wir dort gesehen haben oder die Bürgerinitiative. Für solche Fälle gibt es klare Regeln und auch unabhängig von einer Bürgerinitiative oder uns Gemeinderäten gibt es die Vorgabe einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Dazu gehört auch zu bewerten, ob diese Tiere wirklich nur dort leben können oder nicht. Diese Prüfung muss unabhängig sein und hat genau diese Aufgabe, nämlich Flora und Fauna zu untersuchen und zu bewerten – und das wird logischerweise im Rahmen des Verfahrens passieren.

Keinem fällt es leicht einen Teil eines Waldes abzuholzen. Und der Lachwald wird nicht „einfach so“ oder „zum Stopfen von Haushaltslöchern“ benötigt. Nein, wir haben die Pflicht bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen und der Lachwald ist im Besitz der Stadt. Und Haushaltslöcher gibt es nicht in Stutensee!

Ansgar Mayr
Fraktionsvorsitzender CDU Stutensee

SPD-Fraktion

Bevor ich die Stellungnahme der SPD-Fraktion abgebe, möchte ich doch auf einige aus unserer Sicht irreführende Argumente bzw. Behauptungen eingehen.

- 1. Sozialer Wohnungsbau ist durch die Stadt nicht möglich!**
- 2. Sozialer Wohnungsbau könnte auch in den nördlichen Stadtteilen auf städtischen Grundstücken erfolgen!**

3. Sozialer Wohnungsbau könnte auch auf den für die Aufforstung vorgesehenen Flächen erfolgen!

4. Warum hat die Stadt in der Vergangenheit auf städtischen Flächen keinen sozialen Wohnungsbau betrieben?

Zu 1.:

Im Lachwald soll eine Fläche von ca. 63.000 m² Rohbaufläche in Anspruch genommen werden, was einer Netto-Baufläche von ca. 41.000 m² entspricht. Wenn man auf dieser Fläche für „noch bezahlbaren Wohnraum“ 360 Wohnungen mit durchschnittlich 80 m² Wohnfläche erstellt und der m² Wohnraum 2.500 Euro (ohne Baugrund) kostet, wären dies pro Wohnung 200.000 Euro oder für 360 Wohnungen 72 Millionen Euro Kosten. Dazu kämen ca. 8 Millionen für Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen. Wenn dann eine städtische Wohnungsbaugesellschaft der Stadt für den Baugrund noch 10 Millionen überweisen würde, was bei 41.000 m² Nettobauland knapp 250 Euro pro m² entsprechen würde, dann hätten wir Gesamtkosten von ca. 90 Millionen.

Bei 1% Zins und 1% Tilgung wären jährlich 1,8 Millionen oder monatlich 150.000€ zu leisten. Wenn ein Drittel der Wohnungen nach dem SG II, ein weiteres Drittel für „noch bezahlbaren Wohnraum“ und ein Drittel für höherpreisigen Wohnraum vermietet würde, dann ergäbe sich daraus eine Mischkalkulation von etwa 600 Euro pro Wohnung oder 216.000 Euro im Monat, was einer Differenz von 66.000 Euro monatlich zugunsten der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft entspricht. Damit könnte die Betreuung der Wohnungen, künftige Reparaturen oder Sanierung, aber auch Sondertilgungen bestritten werden. Wer also behauptet, sozialer Wohnungsbau durch die Stadt sei nicht möglich, stellt bewusst und gezielt falsche Behauptungen auf!!

Im Übrigen wird Stutensee bei einer Belegung von durchschnittlich 2,2 Personen pro Wohnung –also ca. 800 Einwohner insgesamt - mindestens 1.000 Euro pro Einwohner jährlich mehr an Zuweisungen des Landes erhalten, insgesamt gut 800.000 Euro jährlich!!! Geld, das u.A. auch für mehr Naturschutz, für Familienangebote und die Unterstützung unserer Vereine eingesetzt werden kann.

Zu 2.

Wie sieht es nun mit der Möglichkeit aus, sozialen Mietwohnungsbau in den nördlichen Stadtteilen zu betreiben?

Hierzu muss man wissen, dass die Stadt entweder keine oder nur zu einem sehr geringen Teil eigenes Gelände in den jeweiligen Baugebieten hat. Wenn trotzdem städtische Grundstücke wie zuletzt im Lachenfeld oder in Friedrichstal ausgewiesen wurden, dann muss man wissen, dass private Grundstückseigentümer gerne vor der Umlegung ihr Grundstück an die Stadt verkaufen, damit für sie keine Anliegerkosten anfallen. Dafür bekommt dann die Stadt ein Grundstück zugewiesen (was sie vorher bezahlt hat) Die Gewinnspanne ist für die Stadt nach Abzug aller Kosten eher gering; lediglich die sogenannte „Abschöpfung“ wirft etwas für die Stadt ab. (Darauf komme ich noch zu sprechen). Leider haben auch Kollegen aus dem Gemeinderat durch ihre Falschmeldung den Gerüchten Nahrung gegeben, dass sozialer Wohnungsbau auch in den nördlichen Stadtteilen möglich wäre.

Zu 3.:

Die für die Aufforstung vorgesehenen Flächen liegen natürlich außerhalb des FNP und damit auch außerhalb eines möglichen Bebauungsplanes und können deshalb nicht zur Bebauung herangezogen werden.

Zu 4.:

Warum hat die Stadt in der Vergangenheit auf - wie beschrieben - städtischen Grundstücken keinen sozialen Wohnungsbau betrieben?

Seit Gründung der Stadt Stutensee wurden zahllose Investitionen von weit über 100 Millionen Euro getätigt. Ich nenne nur den Bau des Schulzentrums, den Bau der Stadtbahn bis nach Spöck, den Bau einer zweiten Großsporthalle in Blankenloch, den Bau der Sporthallen in Büchig und bei der Pestalozzi-Schule in Blankenloch, das Stadion Typ C mit Sportplatz und Laufbahnen, die Festhallen in Blankenloch und Spöck, die Sanierung und Erweiterung von Schulen und Kindergärten (für U3 und Ü3), die Sanierung von Straßen und Gehwegen und zuletzt der Neubau des Stutenseebades. Alle diese Projekte wurden zu einem guten Teil aus den Grundstückserlösen finanziert, so dass an einen sozialen Wohnungsbau lange nicht zu denken war. In jüngster Zeit mussten unter Erhöhung der Verschuldung Wohnungen für die sogenannte Anschlussunterbringung errichtet werden. Jetzt soll uns einmal jemand sagen, wie unter diesen Umständen sozialer Wohnungsbau hätte betrieben werden sollen?!! In unserem aktuellen HHPL sind Kosten für die dringend notwendige Sanierung des kath. Kindergartens in Blankenloch und hohe Investitionen für die Feuerwehr zu unserer aller Sicherheit noch gar nicht oder nicht vollständig enthalten. Außerdem bildet sich derzeit eine BI in Spöck zum Erhalt des dortigen Bades, eine BI in Staffort wird nicht lange auf sich warten lassen, wenn die marode Halle nicht ersetzt wird und wenn man sieht, dass der Gemeinderat schon nachgibt, wenn man mit einer BI entsprechend massiv auf den Plan tritt.

Ökologie und Naturschutz in Stutensee

Die Stadt Stutensee gilt zu Recht als „liebenswerte und familienfreundliche Stadt im Grünen.“ Daran wird sich auch bei einer möglichen Inanspruchnahme einer Teilfläche des Lachwaldes nichts ändern. Wir haben in diesem Wald einen gewissen Kiefernbestand, der in den letzten heißen Sommern schwer gelitten hat. Hier wäre in nächster Zeit sicherlich eine forstliche Maßnahme erforderlich. Insgesamt hat Stutensee ca. 225ha Waldfläche. Bei einem 100-jährigen Durchsatz werden jährlich ca. 2,5 ha eingeschlagen, zuzüglich der Durchforstung in jüngeren Anlagen. So dass eine Fläche von ca. 6,3ha durchaus verkraftbar ist, zumal diese Fläche nordwestlich und nördlich des verbleibenden Lachwaldes aufgeforstet werden soll. Außerdem könnte ein Teil der anzupflanzenden Bäume gleich etwas größer sein, ähnlich denen in unseren Neubaugebieten. Im Übrigen muss auch geprüft werden, ob von dem vorhandenen Bestand Bäume erhalten werden können. Grundsätzlich sollte gelten: Aufforstung, bevor mit dem Holzeinschlag begonnen wird, damit wir glaubwürdig bleiben!!

Wir haben in den zurückliegenden Jahren hunderte Bäume - zum überwiegenden Teil Streuobstbestände - angelegt, Sträucher, Hecken und Feldgehölze gepflanzt, Feuchtwiesen an der Heglach gefördert und vieles andere im Sinne des Natur- und Umweltschutzes getan. Deshalb muss sich dieser Gemeinderat nicht in eine Ecke stellen lassen, als ob er einen Wald und den Naturschutz gering erachten würde.

Unter Würdigung aller Aspekte kommt die SPD-Fraktion zu dem Ergebnis, dass wir heute dem vorliegenden FNP zustimmen, wobei es in unserer Fraktion gewisse Bedenken gegen die Süderweiterung von Blankenloch gibt und deshalb eine Enthaltung oder Gegenstimme möglich ist.

Einem späteren Bebauungsplan „Lachwald“ werden wir nur zustimmen, wenn die von uns vorgetragenen Forderungen bezüglich des sozialen Wohnungsbaus auch erfüllt werden. Auch bei der Ausweisung des Gewerbegebietes haben wir wegen der angestrebten Größe gewisse Bedenken; wir werden zwar dem FNP zustimmen, aber nur eine sehr gemäßigte Ansiedlung von Gewerbe mittragen. Dem FNP bezogen auf die nördlichen Stadtteile können wir ohne Einschränkung zustimmen.

Heinrich Sickinger
Fraktionsvorsitzender SPD Stutensee

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

In der Fortschreibung der Flächenkulisse für den FNP 2030 werden Flächen für mögliche Gewerbe- und Wohnbebauungen ausgewiesen. Unsere Fraktion – und soweit es sich um öffentlich zugängliche Informationen handelte, auch unser Ortsverband – setzt sich seit Monaten intensiv mit dem Für und Wider der einzelnen in den Jahren 2015 und 2016 von Verwaltung und Gemeinderat vorgeschlagenen Flächen auseinander. Vorgeschlagene Prüfflächen in den nördlichen drei Ortsteilen finden unsere weitgehende Zustimmung. Nachdem hier Flächen, die überflutungsgefährdet waren, schon rechtzeitig herausgenommen wurden, blieben nur Bereiche übrig, die in Verwaltung, Gemeinderat und Bevölkerung eher unstrittig sind.

Anders verhält es sich mit den Flächen in Blankenloch und Büchig, was wir als Grüne wie folgt begründen:

Zu den vorgeschlagenen Flächen für Wohnbebauung in Blankenloch:

Wir begrüßen, dass die Prüffläche im Landschaftsschutzgebiet „Blankenlocher Wiesen“ nicht weiter verfolgt werden soll. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes und aus erschließungstechnischen Gründen wäre dieses Gebiet nicht sinnvoll gewesen. Auch als Naherholungsgebiet ist diese Fläche wertvoll. Es wurde bei der Informationsveranstaltung am 4.4. hervorgehoben, dass dieses Gebiet ja für die Natur „gerettet“ werden konnte. Verwaltung und im Anschluss die Mehrheit des Gemeinderates haben diese Prüffläche aber selbst erst ins Gespräch gebracht. Auf diese Art kann versucht werden, gegenüber der Forstverwaltung nachzuweisen, dass Alternativen zur Abholzung des Lachwaldes geprüft wurden und damit forstrechtliche Bedenken aus dem Weg geräumt werden. Für die südlich der Bebauung Blankenlochs vorgeschlagenen Wohngebiete „Egelsee“ und beim Fleckensteiner Weg gibt es Pro und Kontra. Hier stehen eine Nähe zum ÖPNV der S2, der günstige Anschluss an bestehende Straßen und Bebauung sowie die Tatsache, dass es sonst nur noch sehr wenige andere mögliche Wohnbauflächen in Blankenloch gibt, auf der

Pro-Seite. Gegen dieses Wohngebiet sprechen die Vernichtung von landwirtschaftlicher Fläche und die weitere Verkleinerung der klimatisch wichtigen und im Regionalplan bisher festgeschriebenen Grünzäsur in Salamtaktik. Hinzu kommt die fortschreitende Aufhebung der städtebaulich wichtigen und wertvollen Trennung der Ortsteile Blankenloch und Büchig sowie die Tatsache, dass am Südrand einer Bebauung kaum die bei der geringen Flächenreserve nötige verdichtete Bebauung beschlossen werden dürfte (siehe aktuelle Diskussion Lehmann- und Neise-Areale). Die Abwägung dieser Argumente hat bei uns zu einer Ablehnung der Ausweisung dieses möglichen Wohngebietes in der Fortschreibung des FNP bis 2030 geführt. Unsere Position zum Lachwald und zu den Gewerbegebieten sowie Alternativvorschläge sind Themen weiterer Artikel. L. Zinow

Grüne Position zur möglichen Bebauung in Büchig (Stutensee-Woche KW 18)

Für die Ausweisung eines Teils des Lachwalds zur Bebauung im FNP 2030 spricht die Nähe zum ÖPNV, zu Karlsruhe und die Tatsache, dass sie städtisches Eigentum ist, auf der ohne Umlegungen und Eigentümergespräche ein Bebauungsplan erstellt und größere Einnahmen für weitere Investitionen in Stutensee getätigt werden könnten. Die Zusage der Stadt, dort in Teilen kostengünstiges Wohnen festzuschreiben, spricht bei der aktuellen Wohnungslage ebenfalls dafür.

Es gibt aber auch wichtige Argumente dagegen: Neben der emotionalen Bindung vieler Büchiger an den Lachwald ist er in seiner jetzigen Größe objektiv ökologisch wertvoller als von Befürwortern der Abholzung behauptet. Als "Trittstein" zur Biotopvernetzung in Ost-West-Richtung hat der Lachwald eine wichtige Funktion. Unabhängige Expertisen zur immer wieder im Gemeinderat vorgebrachten Behauptung der angeblich ökologischen Minderwertigkeit dieses Waldes fehlen und sind nach Meinung mehrerer Experten aus dem ehrenamtlichen Naturschutz falsch. Die einzige vorliegende amtliche Bewertung stammt vom Nachbarschaftsverband selbst. Sie stuft diesen Wald als besonders wertvoll ein. Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 – Umwelt, Naturschutz und Recht, weist darauf hin, dass auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Belange des Artenschutzes frühzeitig betrachtet werden sollen. Dies ist bisher nicht ausreichend geschehen. Wir stellen deshalb den **Antrag, dass vor der Aufnahme des Lachwaldes in den FNP 2030 ein amtliches artenschutzrechtliches Gutachten** vom Nachbarschaftsverband erstellt wird.

In Bezug auf die Grünzäsur ist – diesmal von Süden her – eine Salamtaktik zur Verkleinerung zu befürchten. Der Lachwald ist Erholungsgebiet, wohnungsnah und verkehrsfreie Spielfläche und Windschutz gegen den kalten Nordost-Wind im Winter. Er bindet große Mengen Staub, CO² und andere Schadstoffe und kühlt im Sommer spürbar. Ersatzpflanzungen würden erst nach ca. 50 Jahren wieder die Wertigkeit bringen, die der Wald jetzt hat. Durch die in die Diskussion gebrachten möglichen Aufforstungsflächen in der Nähe des bestehenden Waldes würden dort bestehende Biotope zerstört, so dass der ökologische Nutzen fraglich wäre. Andere Ersatzmaßnahmen könnten zwar an anderer Stelle ökologisch wertvoll sein, aber die oben genannten Funktionen eines Waldes hätten sie nicht. Die **Umwandlung von Wald in Baufläche bedarf laut der Stellungnahme des Forstamtes einer Waldumwandlungserklärung, und zwar schon im Rahmen des Flächennutzungsplanes mit Durchführung einer Alternativprüfung**. Wir fordern, dass diese Alternativprüfung noch vor der Offenlage des neuen FNPs durchgeführt wird. Wir sind

der Meinung, dass die Grenzen des Wachstums bei der Ausweisung neuer Wohngebiete in Büchig erreicht sind nicht wie früher, als durchaus noch unproblematische Flächen vorhanden waren, weiter gehen kann.

Die Abwägung dieser Argumente hat bei unserer Fraktion zu einer Ablehnung dieses Gebietes für die Aufnahme in die Fortschreibung des FNP 2030 geführt.

Lars Zinow

Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen Stutensee

Herausgeber: Stadt Stutensee, Hauptamt, 4. Mai 2017