

<p>STELLUNGNAHME zum gemeinsamen Antrag</p> <p>FDP-Gemeinderatsfraktion SPD-Gemeinderatsfraktion GRÜNE-Gemeinderatsfraktion Stadtrat Jürgen Wenzel (FW) Stadtrat Stefan Schmitt (pl) Stadtrat Friedemann Kalmbach (GfK) Stadtrat Eduardo Mossuto (GfK)</p> <p>vom: 17.03.2016 eingegangen: 17.03.2016</p>	<p>Gremium:</p> <p>Termin: Vorlage Nr.: TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p>	<p>23. Plenarsitzung Gemeinderat</p> <p>26.04.2016 2016/0128 27 öffentlich Dez. 6</p>
<p>Überbauung von Parkflächen</p>		

- Kurzfassung -

Der Vorschlag, Parkplatzflächen zu überbauen, stellt sich nicht als grundsätzlich neuer, wohl aber als weiterhin prüfenswerter Ansatz dar, um flächensparendes Bauen zu verwirklichen und eine effizientere Nutzung von Flächen zu erreichen.

Inwieweit konkrete Planungen für eine Überbauung solcher Flächen mit Geschosswohnungsbau zur Schaffung von günstigem Wohnraum zielführend sind, hängt jedoch von unterschiedlichsten Rahmenbedingungen ab, die im Einzelfall noch genauer zu prüfen sind.

Die im Antrag genannten Punkte und Ideen werden von der Verwaltung gerne aufgegriffen und untersucht. Dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse berichtet.

Finanzielle Auswirkungen des Antrages nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel Kontierungsobjekt: Kontenart: Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: Städtebau	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Wirtschaftsförderung, Liegenschaftsamt und Stadtplanungsamt beschäftigen sich schon seit Jahren intensiv mit dem Thema der Innenentwicklung und damit auch der Aktivierung von Flächenpotenzialen.

So wurde im Zuge der Maßnahmen für ein ressourcenoptimiertes Gewerbeflächenmanagement die Umnutzung großflächiger ebenerdiger Stellplatzanlagen im Handbuch „Unternehmensstandorte zukunftsfähig entwickeln“ bereits als wichtiger Strategiebaustein zum Flächensparen identifiziert. Weniger Flächen für Stellplatzanlagen zu „verbrauchen“, wird dabei mit ökonomisch und ökologisch positiven Auswirkungen verbunden.

Der Vorschlag, zukünftig Parkplatzflächen zu überbauen, stellt sich somit nicht als grundsätzlich neuer, wohl aber als weiterhin prüfenswerter Ansatz dar, um flächensparendes Bauen zu verwirklichen und eine effizientere Nutzung von Flächen zu erreichen.

Inwieweit konkrete Planungen für eine Überbauung solcher Flächen mit Geschosswohnungsbau zur Schaffung von günstigem Wohnraum zielführend sind, hängt jedoch von unterschiedlichsten Rahmenbedingungen ab, die im Einzelfall noch genauer zu prüfen wären:

- a) Ein wesentliches Kriterium stellt die planungsrechtlich **zulässige Art der Nutzung** im Bereich einer Stellplatzanlage dar, befinden sich größere Stellplatzflächen doch zumeist in Gewerbegebieten oder eher gewerblich geprägten Sondergebieten, in denen eine Wohnnutzung i.d.R. stärkeren (v. a. immissionsschutzrechtlichen) Einschränkungen unterworfen ist. Solche in zuvor genanntem Handbuch ebenfalls behandelten Stellplatzflächen sollten vorrangig für Gewerbe- oder Sondernutzung vorbehalten bleiben, für die ohnehin Flächenknappheit besteht und nicht die ohnehin schon begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen weiter einschränken. Eine Überbauung des Parkplatzes von XXX Lutz oder Durlach Center für Wohnzwecke ist unter den o.g. Rahmenbedingungen städtebaulich beispielsweise ebenso wenig vorstellbar, wie eine Überbauung des Parkplatzes der METRO an der Bannwaldallee. Für andere Nutzungen (Gewerbe/ Büro/ Dienstleistung) trifft dies jedoch nicht zwangsläufig zu.
- b) Erhebliche Probleme können auch das **"Heranrücken"** von Wohnbebauung an bestehende **immissionsträchtige Nutzungen** aufwerfen. Hier ist regelmäßig im Rahmen der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Wohnnutzung in Nachbarschaft zu störenden Nutzungen ermöglicht werden kann. Eine Situation, wie beim Münchner Modellprojekt zwischen Sportplatz und Freibad erscheint unter immissionsschutzrechtlichen Vorgaben nicht unproblematisch, da auch hier eine stöempfindliche Nutzung (Wohnen) an bestehende Sport- und Freizeitnutzungen „heranrückt“.
- c) Auch muss der durch die neuen Wohneinheiten ausgelöste **zusätzliche Bedarf an Stellplätzen** (nach neuer LBO auch für Fahrräder!) ebenfalls nachgewiesen und untergebracht werden, was i.d.R. den Bau einer Tiefgarage oder anderer Lösungen erfordern dürfte.
- d) **Stadtgestalterische Auswirkungen** einer flächenhaften Überbauung von Stellplätzen oder Verkehrsflächen müssten in Bezug auf die ebenerdig angrenzenden Nutzungen im Einzelfall ebenfalls genauer geprüft werden.
- e) Sollten die Eigentümer der Stellplatzflächen keine Bereitschaft für eine Bebauung entgegenbringen, hat die Stadt kaum rechtlichen Handlungsspielraum zur Umsetzung einer Überbauung. Ein **Baugebot** nach § 176 BauGB stellt einen Eingriff in die Eigentums-

rechte des Grundstückseigentümers dar. Es sind ihm daher hohe rechtliche Hürden gesetzt, so dass diesem Instrumentarium in der Praxis kaum Bedeutung zukommt und eine Umsetzung mittels vorhabenbezogener Bebauungspläne vorzuziehen wäre.

Die im Antrag genannten Punkte und Ideen werden von der Verwaltung gerne aufgegriffen und untersucht, wobei die oben genannten Aspekte zu berücksichtigen sind. Dem Gemeinderat wird zu gegebener Zeit über die Ergebnisse berichtet.

Im Rahmen der aktuellen ämterübergreifenden Untersuchung zu **Flächenpotenzialen für das Wohnen** unter Federführung des Liegenschaftsamtes wurden u. a. auch Flächen ermittelt, auf denen eine modellhafte Überbauung der vorhandenen Parkplatzflächen vorstellbar wäre. Als Beispiel kann hier der Parkplatz der Deutschen Telekom AG, Wielandstraße/Ecke Elisabeth-Großwendt-Straße in der Südstadt-Ost angeführt werden.