



STELLUNGNAHME zum Antrag SPD-Gemeinderatsfraktion	Vorlage Nr.:	2018/0126
	Verantwortlich:	Dez. 6
Leitfaden zur Innenentwicklung und Nachverdichtung		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	15.05.2018	28	x	

Kurzfassung

Siehe ergänzende Erläuterungen.

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

Einwohnerzuwachs, Wandel der Gesellschaft sowie Klimawandel haben bereits heute einen erheblichen Einfluss auf die Gestalt der Stadt. Der Vorrang der Innenentwicklung, den Karlsruhe schon lange verfolgt, fordert weiterhin einen flächensparenden Umgang mit den Flächenressourcen. Im Räumlichen Leitbild wurden hierfür übergeordnet Ziele und Strategien formuliert, wie Wachstum mit Qualität und einer zeitgleichen Aufwertung des Freiraums verbunden werden können. Dies auch im Hinblick auf die negativen Effekte des Klimawandels, denen entgegenwirkt werden soll. Wo Neues entsteht, bietet sich die Gelegenheit, Altes aufzuwerten. Daher stehen die Sanierung älterer Quartiere sowie die Weiterentwicklung und städtebauliche Ergänzung bestehender Stadtteile im Mittelpunkt der Strategie „Mehr Wohnen“ des Räumlichen Leitbildes. Wesentliche Flächenpotenziale in den Bestandsquartieren wurden u. a. in der Wald- und Nordweststadt aufgezeigt. Hier wurden in separaten Prozessen die qualifizierte Innenentwicklung mit den Bewohnern, aber auch den Grundstückseigentümern und Investoren und der Verwaltung gemeinsam erarbeitet.

Diese Vorgehensweise ist jeweils räumlich auf einzelne Quartiere und Stadtteile immer passgenau zugeschnitten. Bei projektierten Vorhaben der Innenentwicklung werden die Investoren und privaten Bauherren für die für den Ort angemessenen städtebaulichen Dichten sensibilisiert und ein Augenmerk auf eine hochwertige Innenentwicklung gelegt. Bei Vorhaben, die die Schaffung neuen Planungsrechts voraussetzt, hat sich die Praxis mit vorgeschalteten konkurrierenden Verfahren bewährt, um eine entsprechende Qualität zu sichern.

Bei Entwicklungen, die innerhalb des bestehenden Planrechtes zulässig sind, werden die Vorhabenträger für verträgliche Dichten sensibilisiert und beraten, sofern die Vorhabenträger vor einer Bauantragstellung zur Beratung auf die Verwaltung zukommen. Hier wird in der Regel auch immer darauf hingewiesen, den Kontakt frühzeitig mit dem Bürgerverein bzw. der betroffenen Nachbarschaft zu suchen. So z. B. beim Vorhaben Sophiencarré, bei dem die Bauherren aktiv auf den Bürgerverein und Nachbarschaft zugegangen sind. Es ist richtig, dass dennoch eine Vielzahl privater Maßnahmen ohne Einbindung oder Information der Bürgerschaft umgesetzt werden und nicht den formulierten Zielen des Räumlichen Leitbildes entsprechen. Dies greift vor allem in Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Nicht das gesamte Stadtgebiet ist planungsrechtlich gesichert.

Zum Schutz wertvoller Grünstrukturen in §34er-Gebieten kommt grundsätzlich auch das Instrument der kommunalen Satzung in Betracht. Zur Einführung einer "Grünsatzung" bzw. „Freiflächengestaltungssatzung“ gibt es in der Verwaltung entsprechende Überlegungen. Nach erster Prüfung rechtlicher Aspekte könnte die Stadt diese für Teile des Gemeindegebiets, nicht aber stadtweit aufstellen. Entsprechend sieht es die Ermächtigungsgrundlage in der Landesbauordnung § 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 vor. Denkbar ist auch die Aufstellung einer Satzung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB für bestimmte Stadtquartiere, die beispielsweise einen besonders erhaltenswerten Baumbestand aufweisen. Das Thema anzugehen, ist aus Sicht der Stadtverwaltung in jedem Fall wichtig und zu forcieren. Leider werden derzeit – hinsichtlich der zahlreichen bereits begonnenen, prioritären Projekte und Verfahren – keine ausreichenden Kapazitäten gesehen, die Bearbeitung dieser Fragestellung in den nächsten Monaten zu starten. Als kurzfristig greifendes und flächendeckend wirksames Instrument kommt diese Form der Grünsatzung daher nicht in Betracht.

Des Weiteren sollen mit dem anstehenden Projekt „Wohnpotenzialatlas“ mit Hilfe eines externen Gutachtens bis 2019 mögliche Innenentwicklungspotenziale im gesamten Stadtgebiet von Karlsruhe gesichtet und deren Aktivierbarkeit bewertet werden. Im Fokus stehen hierbei neben den Garagenhöfen auch die Potenzialflächen, die im Zuge des „Ränder-Scans“ von der Stadtverwaltung im Innenbereich gesichtet worden sind und die nicht der Fortschreibung des FNP

2030 dienen. Darüber hinaus wird das 3-D-Modell der Stadt Karlsruhe zum Einsatz kommen, um gezielt Aufstockungsmöglichkeiten bei Bestandsgebäuden aufzuzeigen. Aktuell befindet sich die Stadtverwaltung in der Ausschreibungsphase des Gutachtens. Bis Ende des Jahres 2018 sollen die Potenzialflächen in Form von Steckbriefen vorliegen und bis Frühjahr 2019 auf ihre Aktivierbarkeit bewertet werden. Bis Mitte 2019 sollen die Ergebnisse in dem „Karlsruher Wohnpotenzialflächenatlas (KaWoPA) mit Aktivierungsleitfaden“ zusammengefasst und in der Praxis an einer Flächenmobilisierung überprüft werden. Hier ist dann im Einzelfall zu prüfen, wie die betroffene Öffentlichkeit frühzeitig in die weiteren Planungsüberlegungen miteinbezogen werden kann, um den Ängsten der Anwohner zu begegnen.

Um die in der FNP-Fortschreibung angedachten Dichten für die Wohnbauflächen zu veranschaulichen, wird der Nachbarschaftsverband zeitnah eine Broschüre mit „best practice“ Beispielen unterschiedlicher Wohndichten veröffentlichen.

Inwieweit ein „Leitfaden der Innenentwicklung“ die Akzeptanz für Projekte der qualifizierten Innenentwicklung fördern und in die vorhandene und geplante Strategien und Projekte eingebettet werden können, ist im Zuge des Antrages nicht zu beantworten. Hierfür wäre ein eigenes Projekt aufzusetzen, mit entsprechenden Haushaltsmitteln bzw. Stellenanteilen hinterlegt. Innerhalb der Verwaltung liegt der Schwerpunkt bei der Umsetzung der Strategie „Mehr Wohnen“ des Räumlichen Leitbildes, um mit einer Vielzahl an Projekten innerhalb des Bestandes und an den Rändern neues Planrecht und die darauf folgenden Voraussetzung für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Prüfung und Umsetzung des Antrages kann nicht ergänzend, sondern nur zu Lasten bestehender Planungsprozesse geleistet werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass ein Leitfaden für die Beurteilung eines konkreten Bauvorhabens nach § 34 BauGB rechtlich unverbindlich wäre. Die in § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB genannten Kriterien sind dahingehend abschließend.