



| | | |
|---|-----------------|------------------|
| STELLUNGNAHME zum Antrag KULT-Gemeinderatsfraktion | Vorlage Nr.: | 2016/0792 |
| | Verantwortlich: | Dez. 6 |
| Nachhaltige Verdichtung: Überbauung von Discounter- und Supermarktflächen zwecks Wohnraumgewinnung | | |

| | | | | |
|--------------------|-------------------|----------|----------|----|
| Gremium | Termin | TOP | ö | nö |
| Gemeinderat | 17.01.2017 | 9 | x | |

Kurzfassung

Die Verwaltung ist mit großem Einsatz dabei, Nachverdichtungspotenziale über informelle Rahmenpläne auf Quartiers- oder Stadtteilebene zu ermitteln und die Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen. Hierbei werden auch Einzelhandels-/Marktimmobilien mit betrachtet. In Karlsruhe gibt es ca. 50 Vollversorger und ca. 45 Discounter. Ca. 57 Prozent der Vollversorger und ca. 30 Prozent der Discounter sind überbaut. Die Grundstücke befinden sich zu 100 Prozent in privatem Eigentum.

Die notwendigen rechtlichen, städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung dieser Nutzungsmischung wurden für verschiedene Projekte betrachtet und Lösungsansätze in den jeweiligen Verfahren (Mehrfachbeauftragung, Bebauungsplan) gefunden. Letztendlich wird immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig sein, die die baulichen und planerischen Voraussetzungen sowie nicht zuletzt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer berücksichtigt.

| | | | | | | |
|--|--|---|--------------------------|--------------------------|--|----------------------------------|
| 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 checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Handlungsfeld: (bitte auswählen) |
| 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 |

Die Überbauung von Discounter- und Supermarktflächen zwecks Wohnraumgewinnung ist der Stadtverwaltung sowohl bei der Planung neuer Quartiere mit Nahversorgungsbaustein wie auch im Bestand bereits ein wichtiges Anliegen. Eine eingeschossige Bauweise ist zudem aus Sicht der im Baugesetzbuch festgeschriebenen Bodenschutzklausel als auch angesichts der durch die Gemarkungsecke der Stadt Karlsruhe bedingten geringen Flächenpotenziale nicht mehr geboten.

In Karlsruhe gibt es ca. 50 Vollversorger und ca. 45 Discounter. Ca. 57 Prozent der Vollversorger und ca. 30 Prozent der Discounter sind überbaut. Die Grundstücke befinden sich zu 100 Prozent in privatem Eigentum.

Die Beispiele des neuen Lidl-Marktes am Tivoli oder des Penny-Marktes mit Bolzplatz in der Nordweststadt, beide auf ehemals städtischen Grundstücken, zeigen, dass hier ein Umdenken stattfindet, um dem verantwortungsvollen Umgang mit der Ressource „Fläche“ Rechnung zu tragen. Mit der Firma Aldi werden bereits Gespräche über die Nachverdichtung auf Parkflächen zweier Märkte geführt.

Beispiele für weitere Neuplanungen sind unter anderem die Konzeption für das Zentrum Oberreut, die für den neu entstehenden Nahversorger weitere vier Geschosse für Wohnnutzung vorsieht. Auch die auf Basis des Rahmenplans Waldstadt-Waldlage anstehende Entwicklung des Garagenhofs in der Kolberger Straße sieht für die Neuordnung des Areals einen Nahversorger mit darüber liegender Wohnbebauung vor. Gleiches gilt für die Neuausrichtung des Nahversorgers in der Frauenalber Straße 2 in Rüppurr, der zwar heute bereits in zwei Obergeschossen eine Wohnnutzung aufweist, die aber auch im Rahmen der Neuplanung erhalten beziehungsweise über die zeitgemäße Gestaltung der Grundrisse verbessert werden soll.

Alle diese Beispiele haben den gemeinsamen Nenner, dass es sich um Neubauvorhaben handelt und diese über Bebauungsplanverfahren realisiert werden. Demnach können die rechtlichen Anforderungen beziehungsweise Rahmenbedingungen resultierend aus der speziellen Nutzungsmischung von Einzelhandel und Wohnen, die z.B. aus schalltechnischer Sicht für die Tiefgaragenzufahrten entstehen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet und gelöst werden. Folglich sind die Rahmenbedingungen für die Aufstockung immer dann gut zu erfassen und zu bewältigen, wenn Baurecht neu geschaffen wird. Die stadtplanerische Integration wird wiederum meist über Rahmenpläne gewährleistet, die nicht nur das Vorhabengrundstück im Fokus haben, sondern darüber hinaus das Quartier oder den Stadtteil betrachten. Die städtebauliche und gestalterische Qualität auf das Objekt selbst bezogen, wird wiederum über geeignete städtebauliche Verfahren (z.B. Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung) gesichert, die unter anderem Aufschluss über eine verträgliche Geschossigkeit des Vorhabens geben.

Auch bei der Sanierung von Märkten spielt die Frage der Kombination mit Wohnen eine Rolle. Gleichwohl sind die Rahmenbedingungen meist aufgrund statischer Aspekte und hinsichtlich der baurechtlichen Genehmigungslage schwieriger. Falls jedoch auch hier eine Aufstockung zu Wohnzwecken möglich ist, erfolgt die Beratung von Eigentümern und/oder Betreibern seitens der Stadtverwaltung immer in Richtung einer baulichen Ergänzung zugunsten von Wohnraum.

Letztendlich wird immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig sein, die die baulichen und planerischen Voraussetzungen sowie nicht zuletzt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer berücksichtigt.