



<b>STELLUNGNAHME zum Antrag</b>  FDP-OR-Fraktion  eingegangen am: 19.09.2019	Vorlage Nr.:	<b>2019/1006</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 4 und 6 / Stpl.A. i. B. m. Wifö</b>
<b>Wohnraum schaffen durch Überbauung von Handelsflächen und Parkplätzen</b>		

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
<b>Ortschaftsrat Durlach</b>	<b>06.11.2019</b>		<b>x</b>	

### Kurzfassung

Grundsätzlich ist die Stadt Karlsruhe mit großem Einsatz dabei, Nachverdichtungspotenziale auf Quartiers- und Stadtteilebenen zu ermitteln und die Voraussetzungen für eine Bebauung, wo möglich, zu schaffen. Hierbei werden auch Einzelhandels- und Marktimmobilien mit betrachtet.

Da die im Antrag angesprochenen Handelsketten in privater Hand liegen und für eine Bebauung der Grundstücke mit Wohnbau nicht nur deren Bereitschaft, sondern auch die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung mit Wohnraum vorhanden sein muss, ist immer eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. 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				
IQ-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja
				Korridor Thema: durchgeführt am abgestimmt mit

Die Überbauung von Discounter- und Supermärkten zur Wohnraumgewinnung ist der Stadtverwaltung sowohl bei der Planung neuer Quartiere mit Nahversorgungseinrichtungen wie auch im Bestand bereits ein wichtiges Anliegen. Eine eingeschossige Bauweise ist zudem aus Sicht der im Baugesetzbuch festgeschriebenen Bodenschutzklausel als auch angesichts der begrenzten Flächenressourcen der Stadt Karlsruhe nicht mehr geboten.

Die Stadt ist immer wieder im Gespräch mit Handelseigentümern über die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum entweder auf deren Parkplatzfläche oder durch Aufstockung zu erreichen. Ein grundsätzliches Interesse ist dabei bei den Eigentümern zu erkennen, oftmals gekoppelt mit Verkaufsflächenenerweiterungswünschen, welche aus planungsrechtlichen Gründen nicht ohne Weiteres realisierbar sind.

Die konkret angesprochenen Aldi-Märkte in der Killisfeldstraße und Tiengener Straße liegen beide im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, die als Nutzungsart „Gewerbe“ festsetzen (B-Plan Nr. 330 und 330b sowie Nr. 614). In Gewerbegebieten ist Wohnnutzung grundsätzlich nicht zulässig.

Für die Nettomärkte an der Rommelstraße sowie am Bahnhof Durlach müsste auch erst das entsprechende Baurecht geschaffen werden, da die derzeitigen Bebauungspläne und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine solche Nutzung nicht ermöglichen.

Neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit spielen aber auch noch andere Faktoren, wie z.B. die Statik des Bestandsmarktes oder Immissionen (z.B. Lärm), eine wesentliche Rolle bei derartigen Nutzungsmischungen. Und nicht zuletzt muss auch die städtebauliche Integration gewährleistet sein, was meist über - dem eigentlichen Bebauungsplan vorangestellte - inoffizielle Planungen erreicht wird. Denn diese betrachten nicht nur das Vorhabengrundstück, sondern darüber hinaus das Quartier und die Umgebungsbebauung mit deren Nutzungen.

Grundsätzlich ist die Schaffung neuen Wohnraumes durch Überbauung der meist eingeschossigen großflächigen Märkte ein guter Ansatz, muss aber in Einzelfallbetrachtungen an jedem Standort unter Einbeziehung der unterschiedlichen Voraussetzungen und Randbedingungen untersucht werden.

Es fanden bereits Gespräche mit Märkten und dem Stadtplanungsamt sowie der Wirtschaftsförderung statt.