

Wohnen in der Innenstadt - Umsetzung eines Pilotprojekts

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.03.2023	17	X	
Planungsausschuss	11.05.2023	1	x	

1. Die Stadtverwaltung erstellt eine Liste mit Misch- und Kerngebieten der Innenstadt, in denen mithilfe von Bebauungsplanänderungen grundsätzlich vermehrtes Wohnen im Zentrum ermöglicht werden kann.
2. Die Stadt beschließt ein B-Planverfahren, mit dem ein Teil des Kerngebiets der Innenstadt in urbanes Gebiet umgewandelt wird, sodass diese Änderung auch für private Eigentümer einen Investitionsanreiz darstellt und ein Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ verwirklicht werden kann.

Sachverhalt / Begründung:

Wie andere deutsche Städte unterliegt auch die Innenstadt Karlsruhes einem grundlegenden Wandel. Mit der zunehmenden Verschiebung der Bürotätigkeit ins Homeoffice verändert sich die tägliche Arbeitswelt vieler Menschen. Die Bereiche Wohnen und Arbeiten sind nun nicht mehr so klar getrennt. Auch das Einkaufsverhalten verlagert sich zunehmend von der Innenstadt in den virtuellen Online-Handel. Der strukturelle Leerstand insbesondere hinsichtlich der Einzelhandelsflächen ist gegenwärtig klar erkennbar. Hierbei muss zusätzlich berücksichtigt werden, dass Karlsruhe schon jetzt Schwächen im Vergleich zu anderen deutschen Städten aufweist: Mit den über Jahre bestehenden Baustellen sowie einem Rückstau an Modernisierungen von Gebäuden, die nicht mehr verwendbar sind, sollte die Fächerstadt nun frühzeitig handeln, um wettbewerbs- und zukunftsfähig zu bleiben. Daher besteht für die Stadt Karlsruhe ein dringendes Handlungsgebot, damit ihre Konkurrenzfähigkeit erhalten bleibt. Hierfür muss die Innenstadt wiederbelebt und stärker genutzt werden. Angesichts der zu beobachtenden Trends gelingt diese langfristige Vitalisierung der Karlsruher City nur, wenn mehr Menschen direkt vor Ort ihren Lebensmittelpunkt haben. Vermehrtes Wohnen in der Innenstadt trägt schließlich zur Reaktivierung und Stärkung des Zentrums auch unabhängig von Geschäftsöffnungszeiten bei. Hinzu kommt, dass die Wohnungsknappheit auch in Karlsruhe ein großes Problem darstellt, das es dringend zu lösen gilt. Mit der Umnutzung von Flächen in Wohnungen in der Innenstadt muss keine zusätzliche Fläche versiegelt werden. Zudem ist eine elementare Infrastruktur (ÖPNV, Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen etc.) bereits vorhanden und durch den zentralen Wohnort einfacher und schneller für die Menschen erreichbar. Eine Stadt der kurzen Wege bzw. eine „15-Minuten-Stadt“ dient letztlich auch klimafreundlichen Mobilitätsformen. Die Innenstadt Karlsruhes besteht etwa zur Hälfte aus Kerngebiet und zur Hälfte aus Wohn- oder Mischgebiet. Im Kerngebiet sind Wohnnutzungen zunächst nur untergeordnet möglich. Im Rahmen

des sukzessiven rechtlichen Anpassungsprozesses, durch den nun auch in Kerngebieten die Umwandlung von leerstehenden Flächen in Wohnungen zunehmend ermöglicht wird, sollte diese wichtige stadtplanerische Thematik nun gezielter angegangen werden. Zunächst sollte deshalb eine Liste mit Misch- und Kerngebieten der Karlsruher Innenstadt erstellt werden, in denen mithilfe von Bebauungsplanänderungen grundsätzlich mehr Wohnnutzungen im Zentrum verwirklicht werden können. Mit der Umwandlung eines Teils des Kerngebiets in urbanes Gebiet sollen schließlich auch Möglichkeiten und Anreizstrukturen für private Eigentümer geschaffen werden, damit ein Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ umgesetzt werden kann.

Unterzeichnet von:

Tom Høyem

Annette Böringer

Thomas H. Hock

Karl-Heinz Jooß