

| | | |
|---|---|--|
| <p>STELLUNGNAHME zum Antrag</p> <p>FDP-Gemeinderatsfraktion</p> <p>vom: 26.09.2011 eingegangen: 26.09.2011</p> | <p>Gremium:</p> <p>Termin: Vorlage Nr.: TOP:</p> <p>Verantwortlich:</p> | <p>29. Plenarsitzung Gemeinderat</p> <p>22.11.2011 900 6 öffentlich Dez. 6</p> |
| <p>Wohnen in der Innenstadt</p> | | |

Dem Antrag wird im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten entsprochen.

| | | | | | |
|---|--|---|---|--|-----------------------------|
| 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) | | |
| | | | | | |
| Kontierungsobjekt: PSP-Element: | | Kontenart: | | | |
| Ergänzende Erläuterungen: | | | | | |
| Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant | nein <input type="checkbox"/> | ja <input checked="" type="checkbox"/> | Handlungsfeld: Zukunftssicherung Innenstadt | | |
| 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 | | |

1. Die Stadtverwaltung wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Innenstadt das Wohnen in den oberen Geschossen vorsehen.

Die Innenstadt wird vorwiegend durch die Nutzungsart „Kerngebiet – MK“ geprägt. Der in weiten Bereichen maßgebliche Nutzungsartenfestsetzungsplan Nr. 614 ermöglicht bereits jetzt allgemein das Wohnen in Vordergebäuden. Gemäß §7 Abs.1 Ziffer 7 BauNVO sind im MK sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.

In den aktuell zu erarbeitenden Bebauungsplänen im Innenstadtbereich wird gezielt Wohnen zugelassen, z. B. beim Bebauungsplan "Kaiserstraße Süd": *"Zulässig sind oberhalb des EG auch sonstige Wohnungen"*. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“, wo bisher Wohnen nur im Vordergebäude zulässig war, beschreibt folgendes Planungsziel: *"Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine stärkere Entwicklung der westlichen Innenstadt zu einem attraktiven Wohnstandort geschaffen werden. Er soll im Kerngebiet die Wohnnutzung in Rückgebäuden eröffnen "*

Die Verwaltung weist jedoch darauf hin, dass das Wohnen im MK nach der Rechtsprechung auf die kerngebietstypischen Nutzungen – insbesondere auf Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften - Rücksicht zu nehmen hat. Im Sommer kommt es häufig zu Beschwerden von Anwohnern über von Außenveranstaltungen und -bewirtschaftung verursachte Lärmimmissionen. Insofern birgt eine Aufweitung der Nutzungsart Wohnen in der Innenstadt auch erhebliches Konfliktpotential, da Anwohner die kerngebietstypischen Einschränkungen der Wohnruhe nicht hinnehmen wollen.

Inwieweit eine Festsetzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO (zwingende Festsetzung von Wohnanteilen) sinnvoll und möglich ist, muss im jeweiligen Einzelfall geprüft und ggf. gut begründet werden, da für diese massive Einschränkung des Eigentums besondere städtebauliche Gründe vorliegen müssen.

2. Die Stadtverwaltung wird überprüfen, wo in der Kernstadt Aufstockungen oder Ausbauten möglich sind, und auf die Hausbesitzer zugehen. Auf Nachweis von Stellplätzen wird verzichtet.

In der Kernstadt wird von Aufstockungen und Ausbauten rege Gebrauch gemacht. Soweit es möglich ist, wird bei Überschreitungen der Festsetzungen des B-Plans unter Würdigung nachbarlicher Interessen und falls dies städtebaulich vertretbar ist, großzügig befreit. Dabei wird regelmäßig auf den Nachweis der Stellplätze verzichtet, wenn die Voraussetzungen des § 37 Abs.2 Satz 2 LBO zutreffen. Danach ist bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches eine Abweichung von der Stellplatzverpflichtung zuzulassen.

Beim Bebauungsplan "Kaiserstraße Süd", wird aktuell geprüft, inwieweit städtebaulich verträglich noch aufgestockt bzw. nachverdichtet werden kann. Im Sanierungsgebiet City West besteht bereits seit Beginn der Sanierung (2006) die Möglichkeit, bei Umwandlung von bisher bestehenden gewerblichen Nutzungen zu Wohnzwecken ab dem 1. Obergeschoss im Rahmen der Förderung der Modernisierung Zuschüsse zu erhalten.

Mit Blick auf die erhöhten Anforderungen an eine Wohnnutzung ist es durchaus sinnvoll, nicht jedem Ansinnen der Eigentümer auf Umwandlung von Gewerbe zu Wohnzwecken zu entsprechen. Aus Sicht der Stadtsanierung sollte insbesondere im unmittelbaren Innenstadtbereich eher die Aufwertung des bestehenden Wohnraumes unter Beibehaltung bestehender Freiflächen angestrebt und unterstützt werden, erforderlichenfalls auch die Neuschaffung durch maßvolle Nachverdichtung bzw. Aufstockung.

3. Die Stadtverwaltung wird ihre eigenen Büroflächen dahingehend überprüfen, ob diese in Wohnflächen umgewandelt werden können.

Die städtischen Büroflächen in der Innenstadt werden ausschließlich zur Unterbringung von städtischen Dienststellen genutzt; eine Vermietung an Dritte erfolgt nicht. Dabei befinden sich lediglich das Rathaus am Marktplatz, das Technische Rathaus und das Haus der Fraktionen (Hebelstraße 13) in städtischem Eigentum. Alle anderen von der Stadt genutzten Bürogebäude und -flächen sind angemietet.

Das Bürgermeisteramt, die Fraktionsbüros und zumindest die Kernverwaltung müssen zwingend am Standort Marktplatz verbleiben. Dafür werden die stadteigenen Gebäude „Rathaus am Marktplatz“, „Technisches Rathaus“ und „Haus der Fraktionen“ benötigt.

Sollten die ebenfalls im Innenstadtbereich untergebrachten technischen Dienststellen an einen anderen Standort verlagert werden, wäre ein Neubau bzw. eine Neuanmietung erforderlich. Die dann frei werdenden Objekte befinden sich allerdings in privatem Besitz; d. h. die Entscheidung der Umwandlung dieser Flächen in Wohnungen liegt allein bei den Eigentümern.

4. Die Stadtverwaltung wird bei Bund und Land anregen, bei Stellung von Ersatzflächen ihre Behörden zu verlagern (z. B. Finanzamt, Schulamt).

Dienstleistungsflächen und öffentliche Einrichtungen sind neben Wohnen und Einzelhandel wesentliche Bestandteile des Nutzungsmixes der Karlsruher Innenstadt. Viele Nutzer profitieren von der Zentrumsnähe, sind die Einrichtungen doch schnell erreichbar, unterstützen den innerstädtischen Einzelhandel und fördern somit die Belebung der Innenstadt.

5. Die Stadtverwaltung wird mit Sanierungs- und Bauträgern nach Möglichkeiten der Nachverdichtung suchen und konzeptionell arbeiten.

Bereits jetzt werden in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Bauträgern im Innenstadtbereich neben Büro- und Geschäftshäusern auch Wohn- und Geschäftshäuser oder reine Wohnbauten errichtet. Als Beispiel sind folgende Projekte der jüngsten Zeit zu nennen: Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus Herrenstraße 62-64, Wohnhaus „WaldhornEck“, Zähringerstraße 36.

Im Rahmen der Vorbereitungen zum Projekt "Die Stadt neu sehen: Karlsruhe 2015" wurde die Umnutzung von Bürogebäuden der 60er und 70er Jahre in Wohnen geprüft. Auch im Innenstadtbereich konnten Potenziale analysiert und eine mögliche Umnutzung mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Immobilienvertretern erörtert werden. Die Umsetzung scheiterte bisher am Interesse bzw. schwierigen Eigentumsverhältnissen. Im Zuge der geplanten Erarbeitung eines Räumlichen Leitbildes/Stadtbauplanes für Karlsruhe bis zum Jubiläumsjahr 2015 könnten mögliche Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale im Innenstadtbereich untersucht werden.