

Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: 2023/0135

Verantwortlich: Dez. 6

Dienststelle: Stadtplanungsamt

Wohnen in der Innenstadt – Umsetzung eines Pilotprojekts

Antrag: FDP

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	28.03.2023			
Planungsausschuss	11.05.2023	1	X	

Kurzfassung

Aus Sicht der Stadtverwaltung bestehen durch das aktuelle Planungsrecht bereits ausreichende Möglichkeiten, ein Mehr an Wohnen in der Innenstadt umzusetzen. Diese Möglichkeiten werden durch die Privateigentümer*innen jedoch nur zögerlich wahrgenommen. Die Durchführung eines Bebauungsverfahrens wird vonseiten der Stadtverwaltung derzeit als nicht zielführend erachtet, um ein Mehr an Wohnen in der Innenstadt zu erreichen. Ein Bebauungsplanverfahren wäre erst dann sinnvoll, wenn die derzeit bestehenden Möglichkeiten bereits ausgereizt sind.

Zudem verweist die Stadtverwaltung darauf, dass ein derartiges Bebauungsplanverfahren aufgrund der hohen Anzahl der laufenden und für die kommenden Jahre gewünschten Verfahren zeitnah nicht umzusetzen ist.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft 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	

Ergänzende Erläuterungen

In der Karlsruher Innenstadt wohnen 16.303 Personen in 11.487 Haushalten (Stichtag: 30.09.2022). Damit ist die Innenstadt bereits jetzt ein bedeutsamer Wohnstandort. Gemäß den Empfehlungen des „Gutachtens zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030“ (2019) beabsichtigt die Stadtverwaltung, die Wohnfunktion der City weiter zu stärken. Wohnnutzungen in der City leisten als einer von mehreren Nutzungsbausteinen einen wesentlichen Beitrag zur Multifunktionalität und Resilienz der Innenstadt. Zu beachten ist, dass die Wohnfunktion nicht ausschließlich reichen wird, um eine Belebung der Innenstadt zu gewähren. Besonders im Hinblick auf die Kombilösung müssen zukünftige Nutzungen auch in Korrelation zur Infrastruktur vorgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund nehmen verschiedene Maßnahmen des Aktionsplans City 2020-2026 (2020) sowie des vom Bund im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ geförderten Projekts „City-Transformation“ (Laufzeit: September 2022 bis 31.08.2025) das Wohnen in der City in den Fokus. Zu den Maßnahmen zählen:

- Erarbeitung eines Fachkonzepts „Vertikale Nutzungsmischung Östliche Kaiserstraße“ (geplant in 2023),
- Erarbeitung eines strukturellen Generalplans sowie eines Profilierungs- und Nutzungskonzepts für die Kaiserpassage (geplant in 2023),
- Erarbeitung eines Fachkonzepts „Vertikale Nutzungsmischung Zentrale Kaiserstraße“ (geplant in 2024),
- Erarbeitung eines Maßnahmenprogramms zur Förderung von Wohnnutzungen in der City (noch nicht projektiert, inhaltlich aufbauend auf den zuvor genannten Maßnahmen).

Diese Projekte wurden bereits in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2023 thematisiert, in welcher unter TOP 21 (Vorlagennummer 2022/2365) ein ähnlicher Antrag der FDP „Wohnen in der Innenstadt – Möglichkeiten der Umsetzung leerstehender Gebäudeflächen“ behandelt wurde.

Antwort zu Frage 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.

Eine solche Liste mit Misch- und Kerngebieten in der Innenstadt, in denen mithilfe von Bebauungsplanänderungen grundsätzlich vermehrtes Wohnen im Zentrum ermöglicht werden kann, besteht derzeit nicht. Eine solche müsste durch die Verwaltung zunächst erstellt werden.

Die Innenstadt ist derzeit – abgesehen vom Campus des KIT und den Grünflächen – bereits etwa zur Hälfte Kerngebiet und zur Hälfte Wohn- oder Mischgebiet. In den beiden letztgenannten Gebietstypen ist das Wohnen allgemein, im erstgenannten grundsätzlich ausnahmsweise zulässig. In einigen Kerngebieten mit Bebauungsplänen aus den 1980er Jahren ist das Wohnen noch auf betriebliches Wohnen oder auf die Vorderhäuser beschränkt. Sofern die festgesetzte Nutzungsart einem Bauvorhaben zugunsten von Wohnen entgegensteht, steht im Einzelfall die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB im Ermessen der Unteren Baurechtsbehörde.

Darüber hinaus passt die Stadtverwaltung die Bebauungspläne in der Innenstadt seit geraumer Zeit sukzessive an bzw. ersetzt diese durch solche, die das Wohnen im Kerngebiet weitestgehend

ermöglichen. Beispiele sind die Bebauungspläne 793 „Marktplatz Nordseite“ (2009), 825 „Kerngebiet westliche Innenstadt, Änderung“ (2013), 848 „Kaiserstraße Süd“ (2015).

Aus Sicht der Verwaltung bestehen durch das aktuelle Planungsrecht und die ohnehin sukzessive Anpassung der innerstädtischen Bebauungspläne bereits ausreichende Möglichkeiten, ein Mehr an Wohnen in der Innenstadt umzusetzen. Diese Möglichkeiten werden durch die Privateigentümer*innen jedoch nur zögerlich wahrgenommen. So gab es in den vergangenen Jahren so gut wie keine Anträge auf Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen in den Kerngebieten der Innenstadt. Die Änderung von Bebauungsplänen wäre somit aus Sicht der Verwaltung derzeit nicht zielführend, um an dieser Situation etwas zu ändern.

Die Stadtverwaltung legt jedoch grundsätzlich einen besonderen Fokus auf die Weiterentwicklung und die Zukunft der Innenstadt. Die bereits oben erwähnten Projekte Aktionsplan City 2020-2026 (2020) und „City-Transformation“ zeigen dies deutlich auf. Im Rahmen der Fortschreibung des Aktionsplans City 2020-2026 wäre es zudem denkbar, sich als Bestandteil der Maßnahme „Erarbeitung eines Maßnahmenprogramms von Wohnnutzungen in der City“ erneut mit der hier aufgeworfenen Fragestellung auseinanderzusetzen und per Auftragsvergabe die im Antrag geforderte Liste zu generieren sowie die Ausschöpfung der vorhandenen Wohnpotentiale in der City zu erheben.

Antwort zu Frage 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*innen einen Investitionsanreiz darstellt und ein Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ verwirklicht werden kann.

Ein Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ in Form eines Bebauungsplans wäre grundsätzlich denkbar, würde jedoch bei der Stadtverwaltung viele Ressourcen personeller und finanzieller Art binden, die derzeit nicht vorhanden sind. Aufgrund der Gemengelage der unterschiedlichen, bereits bestehenden Nutzungen in der Innenstadt ist zu erwarten, dass ein Bebauungsplan, der das Wohnen im Rahmen eines Urbanen Gebiets verstärkt zulassen soll, ein komplexes (unter anderem Ermittlung bestehender Baurechte, Entwicklung einer geeigneten Nutzungsgliederung der jeweiligen Urbanen Gebiete, siehe § 6a Abs. 4 BauNVO), kostenintensives (externe Gutachten) und gegebenenfalls auch langwieriges Verfahren werden würde (das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist grundsätzlich nicht anwendbar).

Ein solches Projekt müsste darüber hinaus strategisch und operativ in das Korridorsthema „Zukunft Innenstadt“ integriert werden, um die notwendige interdisziplinäre Bearbeitung sicherzustellen. Die innerstädtische Nutzungsmischung muss sich den örtlichen Spezifika anpassen, daher ist vorab eine genaue Beschäftigung mit einzelnen Quartieren oder sogar Lagen angezeigt. Vor diesem Hintergrund nehmen die oben genannten Projekte (Vertikale Nutzungsmischung Östliche Kaiserstraße, Struktureller Generalplan sowie Profilierungs- und Nutzungskonzept Kaiserpassage, Vertikale Nutzungsmischung Zentrale Kaiserstraße) die Nutzungsmischung und die Multifunktionalität einzelner Quartiere bzw. Bereiche der City in den Blick und berücksichtigen dabei auch das Wohnen als einen wichtigen Baustein.

Darüber hinaus ist es grundsätzlich fraglich, ob die Umwandlung eines Teils des Kerngebiets in ein Urbanes Gebiet wirklich einen Investitionsanreiz für private Eigentümer*innen darstellt. Zum einen lässt sich durch die Vermietung von Gewerbeimmobilien tendenziell ein höherer Quadratmeterpreis erzielen als durch die Vermietung von Wohnimmobilien. Zum anderen müssten die Privateigentümer*innen ihre bislang gewerblich genutzten Immobilien in der Innenstadt zunächst zu Wohnimmobilien umbauen, was mit nicht unbeträchtlichen Kosten verbunden wäre.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen bereits viele Möglichkeiten, Wohnen in der Innenstadt umzusetzen. Die durchaus kosten-, personal- und zeitintensive Umwandlung eines Kerngebiets in ein

Urbanes Gebiet im Rahmen eines Pilotprojekts „Wohnen in der Innenstadt“ ist aus Sicht der Verwaltung erst dann sinnvoll, wenn die bereits bestehenden Möglichkeiten Wohnen in der Innenstadt zu etablieren bereits ausgereizt sind.

Zudem verweist die Stadtverwaltung darauf, dass ein solches Bebauungsplanverfahren aufgrund der hohen Anzahl der laufenden und für die kommenden Jahre gewünschten Verfahren zeitnah nicht umzusetzen ist. Zum Sachstand der laufenden und anvisierten Bebauungsplanverfahren wird das Stadtplanungsamt dem Planungsausschuss voraussichtlich in der März- oder Mai-Sitzung 2023 sein „Arbeitsprogramm Bebauungspläne“ vorstellen (Vorlage Nr.: 2022/2323).