

Stellungnahme zum Antrag

CDU/FW-Ortschaftsratsfraktion Wettersbach

Vorlage Nr.: **172**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

**Bebauungsplan "Östlich Esslinger Straße zwischen Heidenheimer Straße und Ludwigsburger Straße und Teilbereich Heidenheimer Straße" in Karlsruhe-Grünwettersbach
Ausweisung von gefördertem Wohnungsbau im Bebauungsplan „Esslinger Straße / Heidenheimer Straße“ in Grünwettersbach**

| Gremium | Termin | TOP | ö | nö |
|---------------------------|------------|-----|---|----|
| Ortschaftsrat Wettersbach | 10.05.2022 | 4.1 | x | |

Kurzfassung

Die Stadtverwaltung empfiehlt, aus den auf Seite 2 unter den ergänzenden Erläuterungen genannten Gründen keine Festsetzung einer Quote zum sozialen Wohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus Sicht der Verwaltung kann lediglich der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt in Kombination mit dem Grundstücksvergabekonzept eine Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum sicherstellen.

| Finanzielle Auswirkungen | Gesamtkosten der Maßnahme | Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches) | Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen) |
|--|---------------------------|--|---|
| Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> | | | |

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| 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 checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | Korridor Thema: | |
| Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO) | Nein <input type="checkbox"/> | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | durchgeführt am 10.05.2022 | |
| Abstimmung mit städtischen Gesellschaften | Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Ja <input type="checkbox"/> | abgestimmt mit | |

Ergänzende Erläuterungen

Dass auch in den Höhenstadtteilen Wohnraum geschaffen werden soll, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, ist ein wichtiges Anliegen der Stadt, das die Planung seit dem Wettbewerbsverfahren begleitet. Im Folgenden werden die Möglichkeiten und Handlungsspielräume der Stadtverwaltung erläutert, die dieses Anliegen unterstützt und sichert.

Festsetzung im Bebauungsplan:

Die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sind hierzu sehr begrenzt.

Da im Außenbereich, also außerhalb des unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), keine Möglichkeit besteht, einen durch das Baulandmobilisierungsgesetz neu eingeführten sektoralen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung mit Regelungen zur Förderung sozialen Wohnraums nach § 9 Abs. 2d BauGB aufzustellen, können dort „Flächen für sozial geförderten Wohnungsbau“ nur auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt werden.

Diese Vorschrift ermöglicht es, in einem Bebauungsplan Flächen festzusetzen, auf denen insgesamt oder zu bestimmten Teilen nur Wohngebäude oder Wohnungen errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Eine solche Förderungsfähigkeit liegt vor, wenn die festgesetzten Flächen für Wohngebäude oder Wohnungen die Voraussetzungen für eine öffentliche Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Dies bedeutet, dass die Wohnungen nach ihrer Ausstattung und Größe den Voraussetzungen des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) in der jeweils geltenden Fassung oder vergleichbaren Regelungen oder Förderprogrammen entsprechen müssen. Ob eine solche Förderung auch tatsächlich in Anspruch genommen wird oder erfolgt, ist für die Zulässigkeit der Festsetzung nicht von Bedeutung. Ziel der Regelung ist es vor allem, die Errichtung (einschließlich Umbau oder Änderung) von Wohngebäuden auch für einkommensschwache Teile der Bevölkerung zu ermöglichen.

Die Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung ist von der Festsetzung von Flächen für Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB), zu unterscheiden. Personen, die auf Sozialwohnungen Anspruch haben, sind keine Personen mit besonderem Wohnbedarf.

Dies bedeutet, dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nicht automatisch zu günstigeren Wohnungen oder Mieten führt. Eine Verpflichtung der Grundstückseigentümer*Innen, Mittel der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen und sich damit hinsichtlich der Mieter*Innen zu binden, kann nicht durch Festsetzungen eines Bebauungsplanes erfolgen. Auch kann nicht verlangt werden, ein Angebot auf Förderung durch die für die soziale Wohnraumförderung zuständige Stelle tatsächlich anzunehmen. Insoweit kommt allenfalls eine Verpflichtung mittels eines städtebaulichen Vertrages in Betracht.

Städtebauliche Verträge:

Eine Verpflichtung durch städtebauliche Verträge ist theoretisch denkbar. Praktisch würde das jedoch bedeuten, dass mit jeder Eigentümer*In ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden müsste. Dies ist bei ca. 40 Eigentümern*Innen praktisch nicht durchführbar. Zumal die Konsequenz, wenn eine Vertragspartei nicht unterzeichnen sollte, sein müsste, dass der Bebauungsplan nicht weiterverfolgt wird. Sonst hätten die privaten Eigentümer keinen Vorteil durch die Unterzeichnung des Vertrages. Diese Konsequenz kann jedoch nicht im Interesse der Stadt Karlsruhe liegen, zumal der Planungsausschuss durch den erneuten Aufstellungsbeschluss die städtischen Planungsabsichten zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum noch einmal bekräftigt hat.

Karlsruher Innenentwicklungskonzept:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Außenbereich, daher kommt das Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) und damit eine Verpflichtung zur Bereitstellung von gefördertem Wohnraum in diesem Fall nicht zur

Anwendung. Die Anwendbarkeit des KAI bei der Überplanung des Außenbereichs scheitert an der hohen Zahl von Grundstückseigentümer*Innen im Plangebiet, welche zum Planbeginn ihre Grundzustimmung erklären müssten. Gleichzeitig fehlen alternative Planungsangebote zur Schaffung von Wohnraum.

Grunderwerb:

Die Stadt Karlsruhe versucht ins Eigentum möglichst vieler Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu kommen. Dies kann entweder durch die Ausübung von Vorkaufsrechten, sofern die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen, oder während des Bodenordnungsverfahrens erfolgen. Zudem ist die Verlagerung des Sportplatzes des ASV Grünwettersbach auf das Sportgelände des SC Wettersbach geplant. Vorgesehen ist hierbei ein Grundstückstausch, sodass die Stadt ins Eigentum der jetzigen Sportplatzfläche innerhalb des Plangebietes kommen. In der Folge bestünde die Möglichkeit, auch in diesem Baugebiet sozialen Wohnraum zu schaffen.

Die Stadt wird auf ihren eigenen Flächen im Rahmen der späteren Vermarktung das Grundstücksvergabekonzept, welches der Gemeinderat im April 2020 beschlossen hat, anwenden. Danach werden die Baugrundstücke nach verschiedenen Kriterien vergeben. Zu den Vergabekriterien wird gehört unter anderem auch die Berücksichtigung von gefördertem Wohnraum gehören.

Freiwillige Basis:

Eigentümer*Innen können auf freiwilliger Basis eine Förderung erhalten, wenn sie sich selbst dazu entscheiden, im Baugebiet geförderten Wohnraum herzustellen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung empfiehlt aus den genannten Gründen keine Festsetzung einer Quote zum sozialen Wohnungsbau in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus Sicht der Verwaltung kann lediglich der Erwerb von Grundstücken durch die Stadt in Kombination mit dem Grundstücksvergabekonzept eine Versorgung mit sozial gefördertem Wohnraum sicherstellen.