

Eingang: 29.03.2022

## Umsetzung von Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz in Karlsruhe

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	26.04.2022	29	X	
Planungsausschuss	19.05.2022	8		x
Gemeinderat	28.06.2022	8	x	

Die Stadt Karlsruhe prüft, wie die folgenden Maßnahmen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz in Karlsruhe umgesetzt werden können.

1. Sektorale Bebauungspläne nach § 9 Absatz 2d BauGB:
  - a) Es wird geprüft, für welche Teile des Stadtgebietes es sinnvoll ist, sektorale Bebauungspläne für sozial geförderten Wohnraum analog dem Karlsruher Innenentwicklungskonzept (KAI) zu erlassen.
  - b) Gleichzeitig wird geprüft, wo durch sektorale Bebauungspläne die Flächeninanspruchnahme bei Bebauungen nach §34 BauGB besser gesteuert werden kann.
2. Bauverpflichtung/ Baugebot nach § 176 BauGB:
  - a) Die Stadt prüft bei unbebauten Grundstücken mit Baurecht, welche Schritte eingeleitet werden müssten, um dort eine Bauverpflichtung/ Baugebot zu erlassen.
  - b) Alternativ prüft die Verwaltung, unter welchen Voraussetzungen dies in bestehenden Bebauungsplänen ergänzt werden könnte.
3. In allen zukünftigen Bebauungsplänen werden Baugebote nach § 176 BauGB erlassen.

### Begründung/Sachverhalt

Im Mai 2021 wurde das sog. Baulandmobilisierungsgesetz im Bund verabschiedet. Diese Novelle des Baugesetzbuches beinhaltet einige Neuerungen, die in Karlsruhe dazu beitragen können, mehr Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu aktivieren.

Für viele Baugrundstücke im Innenbereich gibt es keine Bebauungspläne. Dann greift § 34 des Baugesetzbuches, demzufolge sich ein neues Bauprojekt im unbepflanzten Innenbereich lediglich von der Art und Maß in die Umgebung einfügen muss. Vorgaben zur Art des Wohnraums sind auf dieser Grundlage nicht möglich. Das führt dazu, dass in diesen "§ 34er-Gebieten", zu denen große Teile der Stadt Karlsruhe gehören, oftmals hochpreisige Wohnungen entstehen. Um Kommunen in diesen Gebieten mehr Handlungsspielraum zu geben, hat der Bundestag in 2021 die Möglichkeit eines sektoralen Bebauungsplans

für Wohnbebauung eingeführt. Somit kann auch auf diesen Flächen der Bau von sozial gefördertem Mietwohnungsbau analog KAI ([www.karlsruhe.de/b3/bauen/innenentwicklung](http://www.karlsruhe.de/b3/bauen/innenentwicklung)) gefordert werden.

Zusätzlich können mit Hilfe eines sektoralen Bebauungsplanes für die bebaubaren Grundstücke beispielsweise das Maß der baulichen Nutzung und Festlegung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgelegt werden. Dies sind Regelungen, die bei einer Bebauung nach § 34 BauGB nicht vorhanden sind. Es ließen sich also Regelungen treffen, die Wohnraum durch Innenentwicklung ermöglichen und gleichzeitig mögliche Konflikte mit der Nachbarschaft abmildern können.

Alleine im Baulandkataster der Stadt Karlsruhe (<https://www.karlsruhe.de/b3/bauen/baulandkataster>) gibt es über 130 erschlossene, sofort bebaubare Grundstücke. Viele Eigentümer\*innen lassen diese jedoch brach liegen, so dass der Allgemeinheit wertvolle Möglichkeiten der Stadtentwicklung entgehen. Mittlerweile hat der Bundestag die Möglichkeit geschaffen, unter bestimmten Umständen Bauverpflichtungen nach § 176 BauGB auszusprechen und diese bei Nichtbeachtung auch zu sanktionieren. Zu den Instrumenten dieses Gesetzes gehört auch ein Vorkaufsrecht der Kommune an solchen unbebauten Grundstücken.

In Karlsruhe besteht seit vielen Jahren ein sehr angespannter Wohnungsmarkt. Daher sind die vom Gesetz verlangten städtebaulichen Voraussetzungen für Baugebote bei neuen Bebauungsplänen erfüllt.

Unterzeichnet von:  
Michael Borner  
Aljoscha Löffler  
Dr. Clemens Cremer  
Jorinda Fahringer  
Verena Anlauf  
Christine Weber