

Vorlage Nr.: 2025/0760

Eingang: 25. Juli 2025

Wohnraum für Grötzingen mit dem Bau-Turbo (Antrag der Ortschaftsräte Breier, Daubenberger, Galley)

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Grötzingen	22.10.2025	7	Ö	Behandlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesregierung hat den Gesetzentwurf zur „Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ derzeit in Abstimmungen mit Branche und Verbänden, um ihn ggf. im Herbst 2025 beraten und beschließen zu lassen.

So besteht zukünftig die Möglichkeit, weitere Optionen für Wohnraumbau zu schaffen, vgl. Artikel von Baudirektor a.D. Dr. Michael Büsemaker im Durlacher Blatt vom 18.07.2025.

Mehr Wohnraum anbieten zu können, ist eine der großen Herausforderungen unserer Zeit, ganz speziell auch für Grötzinger Familien.

Folgende Punkte stellen die Grundlage des „Bau-Turbos“ dar:

- **Mehr Wohnungen im unbeplanten Innenbereich**
In Baugebieten **ohne** Bebauungsplan **Erweiterungen oder Aufstockungen eines Gebäudes** zu verwirklichen, unterliegt derzeit strengen Maßstäben des Einfügens in die nähere Umgebung. Diese Maßstäbe sollen nach den Inhalten des Bau-Turbos erheblich erweitert werden. Das bewirkt bei konstruktivem Zusammenspiel zwischen Eigentümern, Investoren und Bauverwaltungen einen deutlichen Schub zu mehr Wohnungen (Rechtsgrundlage: § 34, neuer Abs. 3b des Baugesetzbuches).
- **Ein Bebauungsplan kann „interpretiert“ werden**
Jeder Bebauungsplan ist eine Momentaufnahme der Zeit, in der er aufgestellt wurde; die Inhalte gelten dauerhaft, auch wenn sich die Zeiten und die Einstellungen zum Bauen verändert haben. **Gebäudeerweiterungen oder Bauen in rückwärtigen Grundstücksbereichen** werden nach strengen Maßstäben beurteilt; die Fachwelt nennt es „Befreiungen“. Der Bau-Turbo öffnet eine **größere Toleranzschwelle**, Wohnungen zu verwirklichen, auch wenn dies ein Bebauungsplan nach strenger Lesbarkeit nicht zulässt (Rechtsgrundlage: Ergänzung § 31 Baugesetzbuch).
- **Der Außenbereich ist keine Tabu-Zone mehr**
Flächen oder Flurstücke, die an bebaute Ortslagen angrenzen, werden landläufig als „Außenbereich“ bezeichnet. Derartige Flächen in Wohnbauland umzuwandeln, bedarf in der Regel eines Bebauungsplanes unter strengen ökologischen Auflagen und Verfahrensverzögerungen. Der Bau-Turbo öffnet in diesen Fällen einen kleinen Korridor, die **bebaute Ortslage auch ohne einen Bebauungsplan zu Wohnzwecken zu erweitern** (Rechtsgrundlage: Ergänzungen §§ 34 und 35 Baugesetzbuch).

Der Ortschaftsrat Grötzingen möge beschließen:

1. Die Ortsverwaltung soll die Schulungen ausgewählter Mitarbeiter zum Thema „Bau-Turbo“ zeitnah sicherstellen.
2. Die Ortsverwaltung soll konzeptionelle Maßnahmen ergreifen, um die hier beschriebenen Punkte für Grötzingen zu detaillieren, insbesondere die notwendigen Vorschläge für die Flächenauswahl erarbeiten, um sie später der Stadt Karlsruhe präsentieren zu können.
3. Insbesondere soll hierbei der „Außenbereich“ geprüft werden, bspw. am Ortsrand Richtung Berghausen oder Durlach.
4. Die Ortsverwaltung soll ihr Konzept dem Ortschaftsrat zur gemeinsamen Beratung vorlegen.

Anmerkung: Der Antrag wird nicht im Rahmen des Sanierungsgebietes gestellt, sondern soll Grötzingen grundsätzlich Chancen für mehr Wohnraum ermöglichen.