

Anfrage, DS-Nr. 2021/0862

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Rat	22.06.2021			

Betreff: Neuerungen des Baulandmobilisierungsgesetze
hier: Anfragen der Fraktion DIE FRAKTION vom 06. Juni 2021

Sachdarstellung:

1. *Wann wird das Baulandmobilisierungsgesetz in Troisdorf zur Anwendung gelangen können?*

Art. 1 des Baulandmobilisierungsgesetzes ändert das Bausetzbuch, Art. 3 die Baunutzungsverordnung und Art. 3 die Planzeichenverordnung. Mit der Verkündung des Gesetzes im Bundesanzeiger treten die novellierten Rechtsvorschriften in Kraft und sind in neuer Fassung anzuwenden. Insbesondere für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben sind die Erleichterungen mit Inkrafttreten anzuwenden, sofern die Voraussetzungen erfüllt sind. Beispielsweise reicht es nunmehr für die Neuerrichtung eines Missstände und Mängel aufweisenden Gebäudes im Außenbereich aus, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer bewohnt wurde und nicht mehr aktuell bewohnt wird. Entsprechende Fälle hat es auch in Troisdorf gegeben, wo Betroffene aus diesem Grund in Häusern im Außenbereich gemeldet waren, dort aber gar nicht tatsächlich wohnten, um in den Genuss einer Ersatzbaugenehmigung zu kommen. Auch im Innenbereich wird die Abweichung vom Erfordernis des Einfügens für die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung von Wohnzwecken dienenden Gebäuden und für die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken weiter erleichtert, da keine strikte Atypik mehr vorliegen muss, sondern in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden kann.

2. *Welche Möglichkeiten ergeben sich nach Ansicht der Verwaltung aus dem Baulandmobilisierungsgesetz für die Um-/ Durchsetzung zeitnaher Baulückenschließungen/ Baugebote für ungenutzte Grundstücke innerhalb der geschlossenen Orts-/ Stadteile Troisdorfs?*

Die Anwendung des § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 ist daran gebunden, dass das Grundstück in einem nach § 201a durch Landesverordnung bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Diese Voraussetzung liegt derzeit (noch) nicht vor, da die Verordnung erst noch erlassen werden muss. Es ist davon auszugehen, dass die Festlegung aufgrund von Gutachten

erfolgt. In der am 01.07.2020 in Kraft getretenen Mieterschutzverordnung ist für Troisdorf kein angespannter Wohnungsmarkt identifiziert worden. Daher bleibt zunächst abzuwarten, ob und wann die Voraussetzungen vorliegen. Die Verordnungsermächtigung ist auch zeitlich befristet und bestimmt, dass die Verordnungen am 31.12. 2026 außer Kraft treten müssen. Da bislang die Anwendung von Baugeboten rechtlich nicht durchsetzbar war, wäre die Frist knapp bemessen, um in dieser kurzen Zeit eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung zu erwarten. Von daher dürfte die Anordnung eines Baugebots im Falle eines Rechtsstreits mit erheblichen Risiken für die Gemeinden verbunden sein. Die Verwaltung sieht daher in der Rechtsänderung keine große Bedeutung, um in der Praxis Baulücken zwangsweise schließen zu lassen.

3. *Welche Problemimmobilien / Problemgrundstücke hat die Verwaltung aktuell ausgemacht, die der Wohnnutzung/ Bebauung zugeführt werden müssten?*

Die Verwaltung führt das Baulückenkataster und das Potenzialflächenkataster. Dabei handelt es sich einerseits um klassische Baulücken, die sofort einer Bebauung zugeführt werden können, und andererseits um Potenzialflächen, die aufgrund einer Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden könnten. „Problemimmobilien / Problemgrundstücke“ sind nicht erfasst.

4. *Wie hoch ist nach Ansicht der Verwaltung das Potenzial für die Neuschaffung von Wohnraum nach den Neuerungen des Baulandmobilisierungsgesetzes insgesamt?*

Das Potenzial kann nicht genau eingeschätzt werden, ist auch davon abhängig, ob Troisdorf in der Landesverordnung als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert wird. Die Wirkungen dürften jedoch begrenzt bleiben und keinen Bauboom auslösen.

5. *Ist angedacht, das neue Instrument des sektoralen Bebauungsplans in Troisdorf zur Anwendung gelangen zu lassen; wenn nein, warum nicht?*

Das Instrument des sektoralen Bebauungsplanes für den (sozialen) Wohnungsbau gilt im unbeplanten Innenbereich und nach § 246 Abs. 6 im Geltungsbereich alter als Bebauungspläne übergeleiteter Durchführungspläne nach dem Aufbaugesetz NRW. Es knüpft an an die guten Erfahrungen mit anderen sektoralen Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten oder großflächigem Einzelhandel. Damit steht ein relativ einfaches, aber sehr effektives Instrument zur schnellen Überplanung von Flächen zur Verfügung. Allerdings ist auch der sektorale Bebauungsplan nur ein Bau-Leitplan und kann Investitionen in den sozialen Wohnungsbau auf bestimmten Flächen nicht erzwingen. Darüber hinaus handelt es sich auch beim sektoralen Bebauungsplan um Innenentwicklung mit den bekannten Zielkonflikten und widerstreitenden Anwohnerinteressen. Das Instrument des sektoralen Bebauungsplanes ist ebenfalls bis zum 31.12.2026 befristet.

6. *Sind für die Umsetzung der Neuerungen aus dem Baulandmobilisierungsgesetz – ggf. temporär – personelle Aufstockungen notwendig; wenn ja, in welchem Umfang?*

Das Baugeschehen wird sich durch das Inkrafttreten nicht völlig wandeln. Das Gesetz ist der Versuch, an verschiedenen Stellschrauben die Mobilisierung von Bauland zu erleichtern, ist aber keine radikale Änderung oder Vereinfachung der bisher geltenden Vorschriften. Die Verwaltung hält daher aus Anlass des Gesetzes keine personellen Aufstockungen für notwendig, auch temporär nicht.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter