

Vorlage, DS-Nr. 2023/0217

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	16.03.2023			

Betreff: Auswirkungen auf die städteplanerischen Überlegungen nach der Ausweisung als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach BauGB und der nordrhein-westfälischen Verordnung hier: Antrag der GRÜNE Fraktion vom 23. Februar 2023

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftragt die Verwaltung, Flächen zu identifizieren, für die die Verhängung von gemeindlichen Baugeboten gem. §§ 175 Abs. 2 und 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB anwendbar wäre. Möglichkeiten zur Anwendung der übrigen städtebaulichen Gebote gem. §§ 177 u. 178 BauGB in Ergänzung zu den Baugeboten sind dabei zu prüfen. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, Bereiche mit brachliegenden Grundstücken zu ermitteln, für die eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden kann. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen vorzulegen.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung:

Kosten entstehen im Zusammenhang mit der Anwendung des Vorkaufsrechts. Kosten und Einnahmen entstehen ferner im Zusammenhang mit Befreiungen und Bescheiden über städtebauliche Gebote gemäß Gebührenordnung.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Zusätzliche Beratung im AKU notwendig

ja nein

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wird den Gemeinden durch die neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes der Spielraum eröffnet, den Wohnungsbau zu verstärken. Ziel ist, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz ging daher eine Novelle des BauGB und der BauNVO einher. Ziel dieser Novellen war es u.a. neue Instrumente zu schaffen oder den Anwendungsbereich vorhandener Instrumente auszuweiten, um vor allem Kommunen mit Bevölkerungsdruck und angespannten Wohnungsmärkten bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen.

Entsprechend werden die Landesregierungen gem. § 201a BauGB dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB.

Die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen hat ein Gutachten beauftragt, welches der Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen im Rahmen des § 201a BauGB dient. Troisdorf gehört demnach gemäß § 1 der BaulandmobilisierungsVO NRW (Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches) zur Liste der Städte und Gemeinden bzw. Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches besonders gefährdet ist. Die Verordnung ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und gilt befristet bis zum 31. Dezember 2026.

Die o.g. Verordnung ist Voraussetzung, um folgende Instrumente anwenden zu können:

- 1) Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB),

Die Gemeinde kann [...]

im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) an unbebauten oder brachliegenden Grundstücken durch Satzung ihr Vorkaufsrecht begründen, wenn

- a) diese vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können und*
- b) es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt.*

- 2) Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB)

In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. [...]

3) Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Abs. 2 und 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)

[...] bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 kann dabei auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. [...]

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

Ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung kann nur bei Anordnung des Baugebotes (§ 176 BauGB) berücksichtigt werden. Die Voraussetzungen für die übrigen im Antrag genannten städtebaulichen Gebote gem. §§ 177 und 178 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot) gelten wie bisher.

Unabhängig von der Verordnung wird mit der Gesetzesänderung ermöglicht, einfacher vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 im Einzelfall abweichen zu können (§ 34 Abs. 3a BauGB):

Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) [...]

b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder

c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,

2. städtebaulich vertretbar ist und

3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

[...] In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

Ob die Nutzung der o.g. Instrumente im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer weiteren Abwägung auf der Ebene der Gemeinde, die die Interessen des Allgemeinwohls - insbesondere des Wohnbedarfs - mit den Eigentümerinteressen sowie ggf. den nachbarlichen Interessen würdigen muss.

Die Vereinfachungen für Befreiungen bedürfen keiner vorherigen Festlegung von Flächen, Bereichen oder ähnlichem, da das gesamte Stadtgebiet von Troisdorf als angespannter Wohnungsmarkt bestimmt wurde. Wird ein Bauantrag eingereicht, der

eine Befreiung erforderlich macht, ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob die Befreiung erteilt werden kann, auch für Fälle gem. § 31 Abs. 3 BauGB. Eine pauschale Anwendung nach bestimmten Kriterien sieht das Gesetz nicht vor. Zudem besteht durch die Vereinfachung erhöhte Gefahr, dass ein Bebauungsplan dadurch ausgehöhlt wird und eine Entwicklung vorbereitet wird, die langfristig zu anderen Konflikten führt. Eine Mehrfachanwendung kann auch zur Funktionslosigkeit der Festsetzung führen. Die Befreiung muss immer Einzelfall bleiben. Zudem ist erhöhtes Augenmerk auf die Anforderungen „*unter Würdigung nachbarlicher Interessen*“ und „*mit den öffentlichen Belangen vereinbar*“ zu legen.

Ähnlich verhält es sich mit Abweichen vom Erfordernis des Einfügens nach §§ 34 BauGB. Im sogenannten unbeplanten Innenbereich (ohne Bebauungsplan) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Mit der Änderung des Paragraphen ist es nun möglich, das vom „Erfordernis des Einfügens“ in die nähere Umgebung in mehreren Fällen abgewichen werden kann, wenn das Vorhaben der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines Gebäudes zu Wohnzwecken dient. Auch hier muss das geplante Vorhaben „*städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein*“. Ein denkbarer Anwendungsfall wäre z.B. die Genehmigung von Dachgeschossausbauten oder zusätzlichen Anbauten oder Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken.

Für die Instrumente Vorkaufsrechtssatzung und Baugebot ist es erforderlich, verwaltungsseitig aktiv tätig zu werden und Bereiche bzw. einzelne Baugrundstücke/Brachflächen zu ermitteln und festzulegen, für die ein Baugebot oder eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden kann und soll. Diesbezüglich ist die Verwaltung bisher noch nicht tätig geworden.

Wie sich der Prüfauftrag auf das Klima auswirkt, kann noch nicht abgeschätzt werden. Grundsätzlich führt ein Baugebot zu einer Versiegelung. Sofern diese im erschlossenen Siedlungsgebiet liegt, ist dies allerdings positiver als beispielsweise ein Neubaugebiet am Siedlungsrand. Vorkaufsrechte sind neutral zu bewerten, solange die Kaufobjekte unverändert bleiben. Die Reaktivierung bzw. Bebauung der Brachen, ggf. unter Teilentsiegelung, kann sich je nach Ausgangszustand positiv auswirken. Die Auswirkungen von Befreiungen oder Einfügungen im 34er-Gebiet kann nur für den Einzelfall beurteilt werden und ist laufendes Geschäft der Verwaltung.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter