

Vorlage, DS-Nr. 2023/0753

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	15.11.2023			

Betreff: Sachstand Prüfung der Umsetzung der Rechtsverordnung des Landes gemäß §201a BauGB „Baulandmobilisierungs-Verordnung“,
Hier: Antrag der Fraktion DIEGRÜNEN vom 21.09.2023

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beauftragt die Verwaltung, Flächen zu identifizieren, für die eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erlassen werden kann. Ein (Zwischen-)Ergebnis ist dem Ausschuss in seiner Sitzung am 01.02.2024 vorzulegen. Die Ermittlung von Grundstücken zur Verhängung von gemeindlichen Baugeboten gem. §§ 175 Abs. 2 und 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll aus den in der Sachdarstellung genannten Gründen nicht weiterverfolgt werden.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Ja

Bemerkung:

Die Ermittlung von Grundstücken zur Verhängung von gemeindlichen Baugeboten könnte an extern vergeben werden, um die nötigen personellen Kapazitäten zu schaffen (siehe Sachdarstellung). Kosten hierfür können erst nach Angebotseinholung beziffert werden.

Auswirkungen auf das Klima:

Klimarelevanz: entfällt

Erläuterung: Siehe Sachdarstellung

Sachdarstellung:

Mit Schreiben vom 21.September 2023 erneuert und konkretisiert die Fraktion DIEGRÜNEN den vorausgegangenen Antrag und Beschluss aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Denkmalschutz vom 16.März 2023 (siehe DS-

Nr. 2023/0217) zur Prüfung der Umsetzung der Rechtsverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen gemäß §201a BauGB („Baulandmobilisierungs-Verordnung“) in der Stadt Troisdorf:

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.

Die rechtlichen Hintergründe der angesprochenen Verordnung nach § 201a BauGB sowie die spezifischen Instrumente der BauGB-Novelle 2021 werden bereits in der Vorlage DS-Nr. 2023/0217 in den Blick genommen. In der nachfolgenden Betrachtung werden die Instrumente daher in erster Linie unter der Berücksichtigung einer möglichst rechtssicheren, wirkungsvollen Anwendung und vor dem Hintergrund eines effizienten Einsatzes von Ressourcen in der Stadt Troisdorf bewertet.

Dies geschieht in Form einer überschlägigen fachlichen Ersteinschätzung, die sodann den Ausgangspunkt für die weitere Diskussion über den Umgang mit jenen Instrumenten seitens der Stadt Troisdorf bilden kann.

1. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten von Wohnungsbau im Einzelfall

Für Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen hat das Baulandmobilisierungsgesetz u.a. einen neuen Absatz 3 befristet eingeführt, der eine Sonderbefreiungsmöglichkeit für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach §201 a BauGB vorsieht. Es handelt sich um eine wesentliche Gesetzesänderung, denn sie ermöglicht, dass zugunsten des Wohnungsbaus von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden kann, wenn dies unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Daraus ergibt sich, dass Befreiungen erstmals auch dann erteilt werden dürfen, wenn dies den Grundzügen der Planung widerspricht. Die Grundzüge der Planung bilden die in den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. In der Rechtsprechung wurden die Grundzüge der Planung bislang sehr eng ausgelegt.

Die Anwendung der Befreiung nach §31 Abs. 3 BauGB ist jedoch nur um Einzelfall und unter Zustimmung der Gemeinde möglich. Es geht demnach nicht darum, Befreiungen von städtebaulichen Konstellationen zu erteilen, die in einem Baugebiet gehäuft auftreten können. Anders gesagt: Wenn eine vergleichbare Befreiungslage im Plangebiet in einer gehäuften Anzahl gleich gelagerter Fälle eintreten könnte, ist die Schwelle eines Planungserfordernisses i.d.R. überschritten und dem Erfordernis des Einzelfalls nicht mehr genügt. Eine Befreiung ist dann nicht möglich.

Bewertung:

Durch die Einführung des §31 Abs. 3 BauGB werden Rechtsunsicherheiten im Zusammenhang mit der Auslegung des Begriffs der Grundzüge der Planung zugunsten eines erweiterten Ermessensspielraums für Wohnraumschaffung

beseitigt. Dies bietet zum einen Vorteile, da durch die neue Flexibilität Erleichterungen bei der Herstellung von Wohnraum geschaffen werden, z.B. im Falle einer Nachverdichtung oder im Geltungsbereich alter Bebauungspläne, deren Bebauung u.U. nicht mehr zeitgemäß ist. Der neue Befreiungstatbestand birgt jedoch auch grundsätzlich die erhöhte Gefahr, dass der Bebauungsplan durch die Anwendung ausgehöhlt und eine Entwicklung vorbereitet wird, die langfristig zu anderen Konflikten führt.

Die Anwendung der Befreiung im Sinne der Baulandmobilisierung wird in der Stadt Troisdorf im Rahmen von Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Einzelfall zunehmend praktiziert. Dabei geht jeder Befreiung eine Prüfung unter Berücksichtigung der spezifischen Befreiungsvoraussetzungen und dem Erhalt des Gebietscharakters voraus. Dieser Gebietserhaltungsanspruch, der den im Gebiet ansässigen Eigentümer*innen zusteht, muss auch bei der erleichterten Befreiung gewährleistet bleiben. Dies ist insbesondere im Vollzug zu berücksichtigen, da das Gleichbehandlungsgebot in Verbindung mit der praktischen Anwendung der Norm durch die Verwaltung zu einer Selbstbindung führt. So ist es beispielsweise nicht möglich, ein Misch- oder Kerngebiet durch zahlreiche Nutzungsänderungen von Gewerbe zu Wohnungen zum Kippen zu bringen. Neben diesem Aspekt ist im Vollzug auch stets zu berücksichtigen, dass eine Befreiung von Festsetzungen auch einen nachträglichen Eingriff in die Abwägung darstellt. Daher kann es sinnvoll sein, interne Vollzugsleitlinien für die Ausübung des Befreiungsermessens aufzustellen um eine rechtmäßige Anwendung abzusichern und transparente und nachvollziehbare Standards zu gewährleisten (z.B. kompensatorische Maßnahmen zur Grünausstattung, Minimierung der Versiegelung, etc.). Aufgrund der bisher unterschiedlich gelagerten Anfragen, gibt es noch nicht genügend Fälle aus denen eine einheitliche Linie abgeleitet werden kann.

2. Baugebot für Wohnbebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Das Baugebot ist ein belastender Verwaltungsakt, der in erheblichem Maße in die Eigentumsfreiheit eingreift. Daher kommt die Anwendung nur dann in Betracht, wenn die Aktivierung der Baurechte nicht einvernehmlich erreicht werden kann.

Für das Verfahren von Erlass bis zur Vollstreckung des Gebotes formuliert das Baugesetzbuch zahlreiche Vorgaben. Eine zentrale (rechtliche) Voraussetzung bildet die Feststellung der Erforderlichkeit des Baugebotes im konkreten Einzelfall. Es sind dringliche und gewichtige, den Eingriff rechtfertigende städtebauliche Gründe erforderlich, die über das allgemeine Interesse an der Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplans hinausgehen. Für das im Antrag erwähnte Baugebot nach § 176 Abs. 1 Nr. 3 BauGB muss darüber hinaus ein Bebauungsplan mit zugelassener Wohnnutzung innerhalb eines Gebietes mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB vorliegen. Wo ein angespannter Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung festgestellt wurde, kann sich die Begründung der Erforderlichkeit des Baugebotes explizit auf diese Feststellung stützen. In diesen Gebieten kann nämlich grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorliegt, auf den die Erforderlichkeit eines Baugebotes gestützt werden kann.

Für die hoheitliche Durchsetzung eines Baugebotes müssen aber darüber hinaus nicht nur breite Informationen über das betroffene Grundstück eingeholt werden,

sondern auch Kenntnisse über alternative Standorte vorliegen und insofern transparente Auswahlkriterien dargelegt werden. Denn für ein hoheitliches Vorgehen muss unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit tragfähig begründet und erklärt werden, warum das Baugebot bei ebendiesem und nicht bei anderen unbebauten Grundstücken ausgesprochen wird. Dabei sind i.d.R. übergreifende Erwägungen unter Einbeziehung aller Grundstücke mit vergleichbaren Voraussetzungen anzustellen. Zu den notwendigen Datengrundlagen zählen hierbei z.B.:

- Lage im Stadtgebiet
- Eigentümerinformationen, soweit diese Rückschlüsse auf zu erwartenden Probleme bei der Aktivierung zulassen
- Planungsrechtlicher Status und Wohnraumpotentiale (Anzahl möglicher Wohneinheiten)
- Größe, Dichte, Art und Maß der bebaubaren Fläche
- Aktueller Zustand des Grundstücks
- Erschließung bzw. Erschließbarkeit
- Zustand der Bebauung und Nutzungsberechtigte bei mindergenutzten Grundstücken
- Mögliche Alternativgrundstücke

Hieraus wird ersichtlich, dass alleine in der Vorbereitungsphase zum Erlass eines Baugebotes eine Vielzahl an (planungsrechtlichen) Anwendungsvoraussetzungen geprüft werden müssen und zahlreiche Informationen von verschiedenen Fachämtern zusammengestellt werden müssen. Hinzu kommen die Überprüfung möglicher entgegenstehender zivilrechtlicher Belange und weitere Verfahrensschritte wie Abstimmung und Erörterung (möglichst einvernehmliche Umsetzung der Bebauung) sowie schlussendlich die Anordnung und Durchsetzung.

Angesichts dieses hohen Prüfaufwandes empfiehlt es sich, zur Verbesserung der Effizienz und Rechtssicherheit die Anwendungspraxis für Baugebote in einem strategisch angelegten Konzept zusammenzuführen. Als wichtige Grundlagen hierfür werden Baulückenkataster (Baulandkataster i.S.v. § 200 Abs. 3 BauGB) sowie Innenentwicklungskonzepte oder vergleichbare informelle Konzepte angeführt, welche die Deckung des Wohnraumbedarfs zum Inhalt haben (vgl. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis zu Baugeboten für den Wohnungsbau des Deutschen Instituts für Urbanistik, 2023).

Baulückenkataster können in geeigneter Qualität einen kleinteiligen und grundstücksgenauen Überblick (quantitative Relevanz) über die noch unbebauten Flächen im Stadtgebiet (räumliche Flächenpotentiale) liefern. Somit bildet das Baulückenkataster nicht nur eine entscheidende Grundlage für eine systematische Aktivierungsstrategie, sondern liefert auch beim Vorgehen im Einzelfall (d.h. ohne übergreifende Strategie) hilfreiche Erkenntnisse über alternative Standorte, welche bei der Durchsetzung des Baugebotes mit in Betracht gezogen werden müssen.

Die oben angerissenen Kriterien, die mit Blick auf das Baugebot zu einer Auswahl und Priorisierung einzelner Grundstücke führen, lassen sich in einem Innenentwicklungskonzept oder ähnlichem nachvollziehbar darlegen.

Bewertung:

Die gesetzlich explizit vorgesehene Möglichkeit, Baugebote zugunsten der Realisierung von Wohnraum anzuordnen, wenn ein Gebiet mit angespanntem

Wohnungsmarkt vorliegt, bietet neue Möglichkeiten, die Bebauung von brachliegenden oder unbebauten Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplangebietes zu forcieren. Mit der Änderung hat der Gesetzgeber insofern eine kleine Erleichterung für die Feststellung der Erforderlichkeit eines Baugebotes geliefert. Da es sich bei der Erforderlichkeit jedoch um die zentrale Voraussetzung des Baugebotes handelt, mit der nicht unwesentliche Eingriffe in die Eigentumsfreiheit gerechtfertigt werden, sollte dieser Prüfungsschritt auch bei Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes sehr genau und ausführlich argumentiert werden. Auch die weitere Umsetzung des Instruments ist an ein aufwändiges Verfahren gekoppelt, für dessen rechtssichere Umsetzung zahlreiche Informationen beschafft und Anwendungsvoraussetzungen geprüft werden müssen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich die Einbettung des Einzelverfahrens in eine strategische Vorgehensweise, um das Verfahren konzeptionell abzusichern. Als wichtigste konzeptionelle Grundlagen für eine strategische und verhältnismäßige Herangehensweise zählen Baulandkataster und ein städtebauliches Innenentwicklungskonzept (oder ein vergleichbares Konzept) zum strategischen Umgang mit möglichen Potentialflächen. Diese Grundlagen sollten in aktueller und insbesondere in geeigneter Qualität vorliegen. **Fehlen solche konzeptionellen Grundlagen, ist davon auszugehen, dass jeder einzelne Fall aufs Neue einen hohen Aufwand für eine rechtssichere Anwendung des Baugebotes auslöst. In der Stadt Troisdorf sind diese Voraussetzungen gegenwärtig nur bedingt erfüllt.**

Das seit 2011 laufende städtische Wohnbauflächenmonitoring (Baulückenkataster) erhebt bisher nicht die einzelnen, grundstücksgenauen Baulücken, welche nach Lage, Form und Größe und ihrem tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaut werden könnten, sondern nur die unbebauten, aber planungsrechtlich sofort bebaubaren Flächen insgesamt. Das heißt, dass eine Baulücke im städtischen Monitoring mehrere Baulücken bzw. „unbebaute Grundstücke“ im Sinne § 246 BewG umfassen kann oder aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine einzige (eigenständig bebaubare) Baulücke oder auch eine Mischung aus beidem. Die 586 „Baulücken“ im städtischen Monitoring (Stand 2022) werden nicht parzellenscharf erfasst und es erfolgt keine Prüfung, ob die Flurstücke, die eine Baulücke bilden können, nur einem*r oder mehreren Eigentümer*innen gehören. Diese Detailschärfe wäre jedoch zur Ermittlung der räumlichen Flächenpotentiale in ausreichender Qualität erforderlich, sprich 586 Flächen sind händisch im Detail auf die o.g. Kriterien zu prüfen. Die Ermittlung geeigneter Grundstücke ist bis Februar oder Sommer 2024 (gemäß Antrag) wenn überhaupt nur leistbar, wenn andere Projekte und Bauleitplanungen zurückgestellt werden oder die Prüfung extern vergeben wird. Kosten dafür können aktuell nicht beziffert werden. Auch bei externer Vergabe muss die finale qualitative Prüfung vorauss. durch die Verwaltung selbst erfolgen.

Zudem existiert derzeit kein spezifisches Innenentwicklungskonzept auf das man sich stützen könnte, und auch das Handlungskonzept Wohnen 2025 aus dem Jahr 2012 sowie der Masterplan Innenstadt verfolgen im Kern andere Schwerpunkte als die Identifizierung und strategische Aktivierung von mindergenutzten Baulücken. Sie können nur in eine solche „Innenentwicklungsstrategie“ eingebettet werden und können bspw. einen Baustein zur der Begründung der Erforderlichkeit eines Baugebotes im Einzelfall liefern.

Auch wenn die nötigen Konzepte vorliegen und tatsächlich bebaubare Baulücken im Sinne des § 246 BewG ermittelt werden können, ist ein Baugebot ein Verwaltungsakt, der i.d.R. eine Klage nach sich ziehen wird, die mehrere Jahre dauern kann. Hinzu kommt erschwerend, dass die Gemeinde grundsätzlich von einem Baugebot absehen muss, wenn das Vorhaben objektiv unrentabel ist oder die Eigentümer*innen nur glaubhaft darlegen, dass sie die Entscheidungsbefugnis für einen Verwandten in gerader Linie oder für den Ehepartner erhalten möchte (befristete „Familienklausel“ des „§176 Abs. 3 BauGB). Ob ein Baugebot erfolgreich umgesetzt werden kann, ist daher im Voraus nicht mit Sicherheit zu sagen. Die hohen „Kosten“ einer vorherigen Prüfung und des potenziellen Klageverfahrens, stehen daher im schlechten Verhältnis zu einem späteren möglichen, aber nicht gesicherten Nutzen. Es sollte daher, wenn überhaupt, nur in besonderen Einzelfällen angewendet werden. Zu besonderen Einzelfällen liegen der Verwaltung bisher keine Hinweise vor.

Informelle Ansprache und Beratungen im Sinne eines kooperativen Verwaltungshandelns sollten stattdessen im Vordergrund stehen. Ziel sollte sein, in möglichst vielen Fällen das Baugebot nicht aussprechen zu müssen. **Der Einsatz von Baugeboten bildet insofern die Ultima Ratio für einzelne „Härtefälle“ und ist nur möglich, wenn die spezifischen gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen im jeweiligen Einzelfall erfüllt sind.**

3. Besonderes Vorkaufsrecht zugunsten des Wohnungsbaus

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß §201 a BauGB wurde das gemeindliche Vorkaufsrecht durch die Einführung eines neuen besonderen vorkaufsrechtlichen Tatbestands für unbebaute oder brachliegende Grundstücke erweitert. Voraussetzung für die Ausübung des neuen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist neben der existierenden Rechtsverordnung auch der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung durch die Gemeinde in Bezug auf ein konkretes Gebiet. Inhaltlich gilt das neue Vorkaufsrecht sowohl für brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans als auch für unbebaute oder brachliegende Grundstücke in Gebieten nach §34 BauGB, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können. Ferner wurde im Zuge der BauGB-Novelle klargestellt, dass ein Grundstück auch dann als „unbebaut“ gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist.

Bewertung:

Das Instrument des gesetzlichen (kommunalen) Vorkaufsrechts erlangt hinsichtlich der Sicherung und des Erhalts von bezahlbarem Wohnraum für die Bevölkerung zunehmend an Bedeutung.

In der Stadt Troisdorf findet die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. §25 Abs.1 Nr.2 BauGB seit den 2000er Jahren in verschiedenen Lagebereichen der Stadtteile Eschmar, Oberlar, Sieglar, Spich und Troisdorf Anwendung. Die mittlerweile über 20 Jahre alten Satzungen sollten hinsichtlich Ihrer Aktualität und Anwendungsvoraussetzungen, insbesondere mit Blick auf eine rechtssichere Ausübung des Vorkaufsrechts, überprüft und im Zuge der Überarbeitung an aktuelle städtebauliche Leitbilder, planerische Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen innerhalb der Stadt Troisdorf angepasst werden. Grundlage hierfür können u.a. aktuelle und zukünftige rahmengebende Konzepte wie der Masterplan Innenstadt, das IHK Oberlar und die Rahmenplanung in Spich sowie aktuelle Zielvorstellungen

aus neuen oder geänderten Bebauungsplänen sein.

In diesem Zusammenhang könnte auch eine Überprüfung der Ausübung des neuen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB hinsichtlich Anwendung der neuen Tatbestandsmerkmale inkl. der Ausweitung auf weitere Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) erfolgen. Die Erleichterung bringt auf den ersten Blick für bereits mit Bebauungsplänen überplante Gebiete keine besonderen Vorteile, denn es gilt bereits das Ziel des Bebauungsplans als mögliche Begründung für eine Satzung. Eine Vorkaufsrechtssatzung, die den Zielen eines Bebauungsplans widerspricht, ist nicht zweckmäßig. **Für unbebaute Innenbereiche nach § 34 BauGB ist das Instrument hingegen eine Erleichterung. Aber auch hier sind die einzelnen Flächen mit Bedacht zu wählen und vor Erlass der Satzung zu prüfen.** Zudem ist hier für jedes Satzungsgebiet zu begründen, warum der unbeplante Bereich X mit einer Satzung belegt wird und der unbebaute Bereich Y nicht. Flächendeckend und pauschal Satzungen für alle Wohnbereiche im Stadtgebiet zu erlassen, die keinen B-Plan haben, ist nicht möglich. Eine Vergabe an extern ist aufgrund der besonderen Eigenarten jedes einzelnen Gebietes schwer vorstellbar.

Zusammenfassendes Fazit

Die vorstehend aufgeführten Instrumente zur Baulandmobilisierung für Wohnbebauung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. §201 a BauGB sind hinsichtlich ihres Ressourcenaufwandes sowie einer rechtssicheren Anwendung in der Stadt Troisdorf sehr unterschiedlich zu bewerten.

Am wenigsten zielführend ist sicherlich die Anordnung von Baugeboten im Hinblick auf ein mögliches Missverhältnis zwischen dem hohen Aufwand und dem Nutzen des Instruments. Die starken Eingriffe in die Dispositionsfreiheit der Eigentümer und die damit einhergehenden hohen rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen führen – insbesondere, wenn Erfahrungswerte fehlen – zu Unsicherheiten in der Anwendungspraxis. Die Herstellung einer rechtssicheren Anwendungspraxis (Informationsbeschaffung, konzeptionelle Grundlagen etc.) ist daher zwangsläufig mit einem hohen Aufwand verbunden. Dies begründet sich in der Stadt Troisdorf auch dadurch, dass es an aktuellen und geeigneten Grundlagen zur Ermittlung von Flächenpotentialen in der erforderlichen Detailschärfe und zur Priorisierung und Darlegung geeigneter Auswahlkriterien fehlt. Auch wenn diese Voraussetzungen zukünftig geschaffen werden sollten, muss hierbei berücksichtigt werden, dass die Aktivierung von ungenutzten Baurechten durch die Anordnung des Baugebotes stets das letzte Mittel darstellen sollte, auf das eine Kommune zurückgreift, wenn die Aktivierung von Bauland auf andere Weise nicht gelingt. Aktuell wird das Instrument Baugebot (ohne Erleichterung) in Troisdorf nicht angewendet.

Eine Ausübung des neuen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann im Zuge der Überarbeitung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen geprüft werden, inkl. der Ausweitung auf weitere Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB). Der Aufwand für eine Überarbeitung und Anwendung der gemeindlichen Vorkaufsrechtssatzung ist in Absprache mit den zuständigen Fachämtern zu ermitteln und der erforderliche Arbeitsaufwand d.h. insbesondere im Bereich der (juristischen) Betreuung zu berücksichtigen.

Befreiungen nach §31 Abs. 3 BauGB werden in der Stadt Troisdorf bereits im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens angewendet. Die Aufstellung von internen Vollzugsleitlinien können eine sinnvolle Grundlage für eine rechtssichere und nachvollziehbare Ausübung des gemeindlichen Ermessens darstellen. Hierzu fehlt es bisher an den nötigen Fallzahlen. Dies könnte sich mit der Zeit noch ergeben. Letztendlich sind Befreiungen alltägliches Verwaltungshandeln und müssen nicht durch den Fachausschuss beschlossen werden. Zum Stand der Dinge könnte im Februar 2024 im Ausschuss berichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt vom Instrument des Baugebots aus den genannten Gründen Abstand zu nehmen. Das Instrument des erleichterten Vorkaufsrechtes ist eher in den Blick zu nehmen. Da hier auch weitere Ämter beteiligt sind, ist eine weitergehende Prüfung zur Umsetzbarkeit nötig. Die Verwaltung wird in der ersten Sitzung 2024 hierzu berichten. Die erleichterten Befreiungen werden bis dahin (soweit wie rechtlich möglich) angewendet.

Klimacheck

Wie sich der Prüfauftrag auf das Klima auswirkt kann noch nicht abgeschätzt werden. In dieser Vorlage wird der aktuelle Sachstand zu o.g. Prüfauftrag in Form einer fachlichen Ersteinschätzung erläutert. Daraus ergeben sich im Vergleich zu der vorausgegangenen Vorlage des ursprünglichen Antrags (DS-Nr. 2023/0217) keine neuen Ergebnisse.

Quellen:

Bunzel, A., Hanke, S., Krusenotto, M. & Michalski, D. (2023). Baugebote für den Wohnungsbau – von der kooperativen Aktivierung bis zur Anordnung: Arbeitshilfe für die kommunale Praxis (Difu-Impulse 1/2023). Berlin. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu).

Bunzel, A., Coulmas, D., Frölich von Bodelschwingh, F., Krusenotto, M., Lau, P. & Strauss, W.-C. (2023). Neue Instrumente der Baulandmobilisierung: Handreichung (Difu-Impulse 2/2023). Berlin. Deutsches Institut für Urbanistik (Difu).

Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, Kommentar zum BauGB 15. Aufl. 2022, BauGB § 31

Baulandmobilisierungsgesetz – Darstellung der Änderungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung durch das Baulandmobilisierungsgesetz, Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 01438 des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Stadt München

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter