

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge

Sitzungsdatum

1. Kenntnisgabe	Planungs-, Umwelt- und Bauausschuss	öffentlich	23.03.2023
-----------------	-------------------------------------	------------	------------

Inkrafttreten der Baulandmobilisierungsverordnung NRW

Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> Gesehen <input type="checkbox"/> Vorgeprüft gez. Weiland _____		Datum: 09.03.2023 gez. i. V. Gödde			
1	2	3	4		
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt		
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis		
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja					
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein		
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung		

Sachverhalt:

Die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Lande Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201 a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) wurde am 06.01.2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NRW. Ausgabe 2023 Nr.1) veröffentlicht und ist am Folgetag in Kraft getreten (Anlage 1).

Mit dieser Verordnung sollen 95 Kommunen innerhalb von NRW in die Lage versetzt werden, mehr und schneller Wohnbauland erschließen zu können. Ziel ist es, wesentlich mehr neue Bauflächen zu entwickeln, auf denen bezahlbares Wohnen entstehen kann. Ohne bezahlbares Bauland kann es kein bezahlbares Wohnen und damit keine bezahlbaren Mieten geben.

Mit dem Bundesgesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurde im Rahmen der „Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung den Ländern die Möglichkeit eröffnet, durch eine Verordnung nach § 201a BauGB (vgl. Anlage 2) Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen und dadurch die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass nach der in § 201a Satz 3 und 4 BauGB genannten Kriterien festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist.

Zur Auswahl der Städte und Gemeinden hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen ein Gutachten erstellen lassen (vgl. https://mhkbd.nrw/sites/default/files/media/document/file/2022-11-22_mhkbd_rvo-baumobg_gutachten.pdf). Das Gutachten bestimmt Gebiete in NRW, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 201a Baugesetzbuch (BauGB) nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Begründung zu § 1 BaulandmobilisierungsVO NRW (Anlage 1) eingeflossen. In dem Gutachten wurde eine Anzahl von Indikatoren untersucht und mit Punkten bewertet. Folgende Grenzwerte für die Indikatoren wurden ausgewählt:

Status der Angebotsmieten	1 Punkt > 7,48 €/qm	2 Punkte > 8,33 €/qm
Dynamik der Angebotsmieten*	1 Punkt > 0,71 %	2 Punkte > 0,88 %
Baulandpreise	1 Punkt > 178,48 €/qm	2 Punkte > 250,00 €/qm

*= wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im landesweiten Durchschnitt

Die drei Indikatoren wurden unterschiedlich gewichtet, die Dynamik der Angebotsmieten einfach, die beiden anderen Indikatoren doppelt. Ab der Hälfte der maximal erreichbaren Punkte (5 von 10) wird der Wohnungsmarkt einer Kommune als überdurchschnittlich angespannt angesehen und die Kommune fällt somit in die neue Kulisserie.

Die Stadt Eschweiler wird im Gutachten mit insgesamt 6 Punkten bewertet und wird daher in die Gebietskulisse aufgenommen. Alle drei Indikatoren liegen für Eschweiler oberhalb der Landeswerte, so dass hier ein (leicht) angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Auffällig ist, dass die Mieten in Eschweiler im Betrachtungszeitraum deutlich stärker gestiegen sind als im Landesdurchschnitt.

Kommune	Angebotsmieten		Mietdynamik		Baulandpreise		Punktsomme
	€/qm	Punkte	%	Punkte	€/qm	Punkte	
Eschweiler	7,5	1 (x2)	0,89	2 (x1)	180	1 (x2)	6

Mit dem Inkrafttreten der BaulandmobilisierungsVO NRW stehen den in dem Gutachten ausgewählten Kommunen (befristet bis 31.12.2026) aktuell folgende Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland zur Verfügung:

- Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie für unbebaute oder brachliegende Grundstücke innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB):
Beim Verkauf eines beispielsweise brachliegenden Grundstücks, welches vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden könnte, kann sich die Stadt aus städtebaulichen Gründen über eine Satzung ein Vorkaufsrecht sichern und das Grundstück erwerben.

- Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB):
In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann im Einzelfall einfacher eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden.
- Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§ 175 Absatz 2 und § 176 Absatz 1 BauGB):
Mit dem Baugebot kann die Gemeinde im Einzelfall durch Bescheid die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist mit einer Wohnbebauung zu bebauen oder eine vorhandene dem Wohnen dienende bauliche Anlage anzupassen.

Die Stadt Eschweiler wird zukünftig in den entsprechenden Problemstellungen nach einer Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in jedem Einzelfall auf die neuen Instrumente zurückgreifen und diese anwenden. Ziel der Stadt ist es, sachgerecht alle Optionen zu nutzen, um zeitnah neue Wohnbauflächen zu entwickeln und bezahlbaren Wohnraum in Eschweiler zu schaffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Personelle Auswirkungen:

Die Aufgaben im Rahmen der o.a. Verordnung binden als Pflichtaufgabe Arbeitskapazitäten im Amt 61.

Anlagen:

1. BaulandmobilisierungsVO NRW
2. Text § 201 a BauGB