

Havixbeck, **09.08.2023**
Fachbereich: **Fachbereich IV**
Aktenzeichen: IV/11
Bearbeiter/in: **Melanie Petermann**
Tel.: **02507/33155**

Grundsatzbeschluss und Sachdarstellung „Baulandmobilisierungsgesetz“

Beratungsfolge	Termin	Abstimmungsergebnis		
		Für (j)	Gegen (n)	Enth (E)
1 Ausschuss für Bauen, Planung und Wohnen	23.08.2023			
2 Gemeinderat	07.09.2023			

in öffentlicher Sitzung.

Finanzielle Auswirkungen: **nein**

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Gemeinde Havixbeck nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Havixbeck in der Gebietskulisse zum angespannten Wohnungsmarkt befindet.

2. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass jedes Bauvorhaben, zu dem der § 31 Abs. 3 BauGB (Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt) herangezogen werden kann, einer Einzelfallprüfung unterliegt.

Darüber hinaus beschließt der Gemeinderat, dass Bauvorhaben, die sich auf diesen § 31 Abs. 3 BauGB beziehen und gravierenden Abweichungen von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes im Rahmen der Höhen und/oder Kubatur unterliegen, dem zuständigen Ausschuss zur Genehmigung vorgelegt und dem Gemeinderat zur politischen Beratung vorgestellt werden.

Begründung

Auf den TOP 3 und die Anlage 1 der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Wohnen vom 13.09.2022 wird verwiesen.

Seit dem 6. Januar 2023 gilt die Baulandmobilisierungs-Verordnung. Mit der Verordnung werden 95 Kommunen in NRW in die Lage versetzt, noch besser aus Brachflächen Bauflächen zu machen. Dazu zählt unter anderem die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf

brachliegende Grundstücke oder die Möglichkeit zur Verhängung eines Baugebots bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung. Ohne bezahlbares Bauland kann es kein bezahlbares Wohnen und damit keine bezahlbaren Mieten geben.

Zur Bestimmung der 95 Städte und Gemeinden hat die Landesregierung NRW ein Gutachten bei dem Unternehmen RegioKontext GmbH beauftragt (siehe **Anlage 1 zu dieser VO/064/2023**). Das Gutachten bestimmt Gebiete in Nordrhein-Westfalen, in denen nach Vorgabe durch den Bund die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 201 a Baugesetzbuch (BauGB) nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Folgende Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland stehen mit dem Inkrafttreten der BaulandmobilisierungsVO NRW den 95 Kommunen zur Verfügung:

1. **Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts** auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB): Beim Verkauf eines beispielsweise brachliegenden Grundstücks kann insbesondere der Stadt oder Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Das heißt, die Stadt oder Gemeinde kann aus städtebaulichen Gründen bei der Veräußerung von Grundstücken das Eigentum erwerben.
2. **Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes** auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB): Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung oder eine Ausnahme erteilt werden. In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt kann eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden.
3. **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 durch Bescheid die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist zu bebauen oder eine vorhandene bauliche Anlage anzupassen.

Neben der BaulandmobilisierungsVO NRW findet der § 31 Abs. 3 BauGB Anwendung.

Aktuell wurden der Gemeindeverwaltung bereits Anfragen eingereicht, ob von den Befreiungen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes abgesehen werden kann (siehe 2.), da die Einordnung in die Gebietskulisse gegeben ist. Konkret soll die Anzahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 angehoben werden, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Da jedes Bauvorhaben unterschiedlich zu bewerten ist und die Ausbau- oder Änderungswünsche der Grundstückseigentümer immer unterschiedlich sind, kann ein Bauvorhaben, dass im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes eingereicht wird, immer nur einer Einzelfallprüfung unterliegen.

Sofern das Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Höhe oder Kubatur verändert werden soll, sollen die Bauvorhaben dem Gemeinderat zur politischen Diskussion vorgestellt werden. Kleine Veränderungen können durch die Gemeindeverwaltung eigenständig bewertet werden und müssen nicht vorstellig gemacht werden. Die Verwaltung geht derzeit im Übrigen davon aus, dass die Anzahl der Fälle, in denen § 31 Abs. 3 BauGB zur Anwendung kommen kann, überschaubar sein wird.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Kurzgutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, RegioKontext, 01.09.2022 (nur im RIS)