

600.1, 10.01.2023, 3250, Peter

Mitteilung des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 24.01.2023

Anlass:

In Kraft treten der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) (Baulandmobilisierungsverordnung NRW)

Sachverhalt:

Mit dem Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Nr. 1 vom 06.01.2023 ist die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) (Baulandmobilisierungsverordnung NRW) bekannt gemacht worden. Die Verordnung ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und tritt am 31.12.2026 außer Kraft.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes vom 14. Juni 2021 war in § 201a BauGB eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt worden, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs zur Mobilisierung von Wohnbauland oder zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. Im Einzelnen geht es um folgende Instrumente:

1. Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegenden Grundstücken (§ 25 Absatz 1 Nummer 3 BauGB),
2. Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Absatz 3 BauGB) und
3. Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§§ 175 Absatz 2, 176 Absatz 1 BauGB).

Die nun in Kraft getretene Rechtsverordnung des Landes NRW bildet die Grundlage für die Anwendung der o. g. Instrumente des BauGB auch im Land NRW. Weitere Voraussetzung ist die Bestimmung einer Gemeinde durch die Rechtsverordnung, dass in der Gemeinde der Wohnungsmarkt angespannt ist. Nach § 201a BauGB liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,

2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Nach Anlage 1 der Baulandmobilisierungsverordnung NRW gehört die Stadt Bielefeld zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt i. S. v. § 201a BauGB.

Die Verordnung bildet nicht die Voraussetzung für die Anwendung des § 250 BauGB (Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – sogenannte „Umwandlungsbremse“).

gez. Steinriede