

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	21.03.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Dornberg	20.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Heepen	20.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Jöllenbeck	20.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Senne	20.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Gadderbaum	20.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Brackwede	27.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	27.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Schildesche	27.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Sennestadt	27.04.2023	öffentlich
Bezirksvertretung Stieghorst	27.04.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Umsetzung der Baulandmobilisierungsverordnung NRW durch das Bauamt

Betroffene Produktgruppe
111001

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen
keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan
keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Sachverhalt:

Am 23.06.2021 trat das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes in Kraft, um damit die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu erleichtern und zu beschleunigen.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde erstmals der Absatz 3 in § 31 BauGB aufgenommen. Danach können nunmehr die unteren Bauaufsichtsbehörden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreien, auch wenn die Grundzüge der Planung dadurch berührt sind. Eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus kann demnach erteilt werden, wenn sie, auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist dabei ein vorrangiges Kriterium der Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen. Städtebaulich vertretbar ist eine Abweichung dann, wenn sie im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines

Bebauungsplans abwägungsfehlerfrei planbar wäre.

Die Grenze für die Erteilung einer Befreiung ist erreicht, wenn nachbarschützende Festsetzungen betroffen sind. Bei einer Befreiung von der Art der baulichen Nutzung ist der Gebietserhaltungsanspruch des Nachbarn allerdings nur noch insoweit zu beachten, wie der Nachbar konkret rücksichtslose Beeinträchtigungen dargelegt und glaubhaft gemacht hat. Eine Verfremdung des Baugebiets allein genügt nicht, um eine Verletzung eigener Rechte des Nachbarn zu bejahen.

Voraussetzung für die Anwendung von § 31 Absatz 3 BauGB ist, dass durch Verordnung nach § 201a BauGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt festgesetzt ist. Das Land Nordrhein-Westfalen hat diesbezüglich am 21.12.2022 die „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ erlassen. Die Verordnung ist am 07.01.2023 in Kraft getreten. Sie tritt mit Ablauf des 31.12.2026 außer Kraft.

Die Stadt Bielefeld zählt nach der BaulandmobilisierungsVO NRW zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt, da gutachterlich ermittelt wurde, dass hier die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die sich aus der Verordnung des Landes ergebenden erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Ob die Nutzung des zur Verfügung stehenden Instruments der weitreichenden Befreiungsmöglichkeit für Wohnbauvorhaben im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer gerechten Abwägungsentscheidung auf der Ebene der Genehmigungsbehörde, die die Interessen des Allgemeinwohls - insbesondere des Wohnbedarfs - mit den Eigentümerinteressen sowie gegebenenfalls den nachbarlichen Interessen würdigen muss.

Wohlwissend, dass Nachbarschaften häufig in der Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in ihrem unmittelbaren Umfeld eine Beeinträchtigung ihrer subjektiven Nachbarrechte sehen und demzufolge ein Interesse an der Verhinderung solcher Projekte haben, bedarf es aus Sicht des Bauamtes eines eindeutigen Bekenntnisses zur Schaffung dringend benötigter zusätzlicher Wohnungen im Stadtgebiet. Das Bauamt wird deshalb unter Beachtung einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander den sich aus § 31 Absatz 3 BauGB ergebenden Handlungsspielraum nutzen, um so zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes in der Stadt Bielefeld beizutragen.

Damit der Rat der Stadt Bielefeld als Plangeber gegebenenfalls durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen für die Zulässigkeit eines einzelnen Bauvorhabens noch ändern und zur Sicherung der Planung die Mittel der Veränderungssperre oder der Zurückstellung von Baugesuchen ergreifen kann, werden die Bezirksvertretungen möglichst frühzeitig vom Bauamt über Bauvorhaben von besonderer Bedeutung informiert.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.