



Dezernat III / Amt 61
11.01.2023

14. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
07.02.2023 / 17 Uhr

Mitteilung der Verwaltung

Inkrafttreten der BaulandmobilisierungsVO NRW

Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 wurde den Ländern die Möglichkeit eröffnet, durch eine Verordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen und dadurch die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu ermöglichen.

Die Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW) wurde am 6. Januar 2023 im Gesetz- und Verordnungsblatt veröffentlicht und ist am Folgetag in Kraft getreten.¹

Die Verwaltung hatte bereits mit Informationsvorlage Nr. 61/048/2022, mit der sie das Instrument der allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechte dargestellt hat, dargelegt, dass eine solche Verordnung u. a. für das Satzungsvorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz eingeführt wurde, von Bedeutung ist. Denn zwingende Voraussetzung für den Erlass einer Satzung auf dieser Grundlage ist, dass das Gebiet durch Rechtsverordnung der Landesregierung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt worden ist.

Für die Rechtsverordnung war es erforderlich, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu identifizieren. Die Landeregierung hatte zur Herleitung und Abgrenzung ein Gutachten beauftragt.² Ausgehend von den in § 201a BauGB vorgeschlagenen Kriterien zur Feststellung der Anspannung am Wohnungsmarkt sowie den bei ähnlichem thematischem Fokus verwendeten Indikatoren wurde eine Auswahl der Indikatoren vorgenommen und folgendes Indikatorenset herangezogen:

- 1) Status der Angebotsmieten (2021) [Euro/Quadratmeter]:
1 Punkt > 7,48; 2 Punkte > 8,33
- 2) Dynamik der Angebotsmieten (2017-2021) [%]:
1 Punkt > 0,71; 2 Punkte > 0,88
- 3) Baulandpreise (2021) [Euro/ Quadratmeter]:
1 Punkt > 178,48; 2 Punkte > 250,00

¹ s. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NRW.), Ausgabe 2023 Nr. 1 vom 06.01.2023, S. 2

² s. a. Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, RegioKontext GmBH, Berlin, 11.11.2022



Der Status der Angebotsmiete und die Baulandpreise wurden doppelt gewichtet. Der Schwellenwert für die Aufnahme in die Gebietskulisse liegt bei 5 Punkten. Kommunen, die knapp unterhalb dieses Wertes lagen, konnten im Zuge einer Kommunalbeteiligung eine Stellungnahme abgeben.

Da für Haan bereits die Anwendung der Indikatoren auf der Grundlage der Angebotsmiete von 8,57 Euro/Quadratmeter, einer Mietdynamik von 0,52 % und einem Baulandpreis von 435 Euro/ Quadratmeter (insgesamt 8 Punkte) eine Aufnahme in die Gebietskulisse ergeben hatte, wurde die Stadt Haan nicht zur Stellungnahme aufgefordert.

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

- 1) Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 25 Abs. 1 Nummer 3 BauGB): Beim Verkauf eines beispielsweise brachliegenden Grundstücks kann der Stadt ein Vorkaufsrecht zustehen. Das heißt, sie 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 Abs. 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 nun eine Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden, auch wenn die Grundzüge der Planung berührt sind.
- 3) Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§ 175 Abs. 2 und 176 Abs. 1 BauGB): Mit dem Baugebot kann die Gemeinde durch Bescheid die Eigentümerinnen und Eigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist mit Wohnbebauung zu bebauen oder eine vorhandene bauliche Anlage anzupassen.

Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten Nr. 1 - 3 bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu fördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern. Ob die Nutzung der Instrumente im Einzelfall gerechtfertigt ist, bedarf einer weiteren Abwägung auf der Ebene der Gemeinde, die die Interessen des Allgemeinwohls – insbesondere des Wohnbedarfs – mit den Eigentümerinteressen sowie gegebenenfalls den nachbarlichen Interessen würdigen muss.

Durch die Befristung der Ermächtigung können die baurechtlichen Instrumente derzeit längstens bis einschließlich 31. Dezember 2026 angewendet werden.