Fachbereich: FG-III/1 Gemeindeentwicklung / Planung / Maßnahmen Bauaufsicht / Umwelt
Gemeinde Swisttal

Die Bürgermeisterin

BESCHLUSSVORLAGE

V/2020/0603

Beratungsfolge:	**Termin**	**Entscheidung**	**Öffentl.**
Planungs- und Verkehrsausschuss	02.05.2023	Entscheidung	Ö

Tagesordnungspunkt:

Antrag gemäß § 1 Geschäftsordnung zur Nutzung der Instrumente gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 BauGB (BaulandmobilisierungsVO NRW)
- Maßnahmen im Gemeindegebiet; insbesondere ehemaliges Edeka-Gelände in Buschhoven, Alte Poststraße

Beschlussvorschlag:

Ein Beschlussvorschlag wird nicht unterbreitet.

Sachverhalt:

Auf den anliegenden Antrag der CDU-Fraktion vom 13.03.2023 wird verwiesen.

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. Gemäß Anlage 1 der vorgenannten Verordnung gilt das Swisttal als Gebiet, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinne des § 201a Satz 3 BauGB besonders gefährdet ist. Ab einer Punktsumme von 5 erfolgte die Aufnahme in die Kulisse (maximale Punktsumme = 10). Das Gemeindegebiet Swisttal wurde mit einer Punktsumme von 8 bewertet.

Mit Ablauf des 31.12.2026 tritt die Verordnung außer Kraft. Die Begründung der Verordnung wird anliegend zur Kenntnis gegeben.

Folgende Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland stehen befristet bis zum 31.12.2026 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 der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zustehen. Ein Grundstück gilt auch dann als unbebaut, wenn es eingefriedet oder zu vorläufigen Zwecken bebaut ist. Die Gemeinde erhält insoweit auch ein Vorkaufsrecht im Fall von sogenannten "Schrott- oder Problemimmobilien". Das sind Immobilien, die baulich verwahrlost sind und dadurch negativ auf ihre Umgebung wirken.

   Beim Verkauf von bebauten und brachliegenden Grundstücken kann die Gemeinde ein Vorkaufsrecht **durch Satzung** begründen. Das Vorkaufsrecht muss damit begründet sein, dass es zum Wohl der Allgemeinheit ausgeübt wird.

2. **Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes 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 zugunsten des Wohnungsbaus erteilt werden.

   Wohnbauvorhaben müssen sich baulich nach wie vor in ihre Umgebung einfügen. Gelockert werden hierdurch aber die bisherigen Regelungen, wodurch mehr Ermessenspielraum zugunsten von Wohnnutzungen besteht.

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 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist

   1. sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen,
   2. ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen oder
   3. sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan Wohnnutzungen zugelassen sind. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.

   Die Wirksamkeit eines nach Nummer 3 erlassenen Baugebots wird durch das Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a BauGB nicht berührt.

Zur Kenntnisnahme wird angemerkt, dass für das Gelände des ehemaligen Edeka-Marktes in Buschhoven am 17.05.2019 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 12 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten erteilt wurde. Bauplanungs- sowie Bauordnungsrecht wurden die rechtlichen Vorgaben bereits weitestgehend ausgeschöpft. Es kann angenommen werden, dass künftige Kaufpreise sehr deutlich über marktüblichen Preisen liegen werden. Somit wäre die künftige Ausübung eines Vorkaufsrechtes tendenziell unrealistisch.

Im Gemeindegebiet gibt es theoretisch eine Vielzahl von Baulücken, die jedoch nicht erfasst

sind. In diesem Zusammenhang wird auf die Beratung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters in der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 07.04.2016 hingewiesen. Aufgrund des gravierenden Prüf- und Arbeitsaufwandes erfolgte keine Beschlussfassung zur Erarbeitung eines Baulückenkatasters.

Die Verhängung von Baugeboten gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern ist rechtlich ein sehr aufwendiges Vorgehen. Neben einer Fülle von Vorprüfungen sind vor Erlass von Bescheiden zusätzlich anwaltliche Prüfungen erforderlich, da gerichtliche Auseinandersetzungen wegen des Eingriffes in Eigentumsrechte konkret zu erwarten sind.
Unter Berücksichtigung der hohen Arbeitsbelastung im Fachgebiet III/1 sind die zusätzlichen Prüfungen und Tätigkeiten neben den Verwaltungstätigkeiten mit den bestehenden personellen Ressourcen nur unter Zurückstellung von Vorhaben und Arbeiten möglich.