

EO-10400: 10. Sep. 2024



über
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss
für Stadtentwicklung, Planung und Bau

10. September 2024

Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Stadt Wiesbaden
- Antrag der Fraktionen SPD, B90/Die Grünen, die Linke und Volt vom 01.11.2022
- Antrag-Nr. 22-F-63-0106
- Beschluss Nr. 0144 vom 08.11.2022

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) allgemein zu prüfen, welches Potenzial die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes zur Entspannung des Wiesbadener Wohnungsmarktes beinhalten,
- 2) dabei besonderen Augenmerk auf folgende Aspekte mit möglichst konkreten Umsetzungsbereichen zu legen:
 - a. der Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,
 - b. die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechtes bei (städte-)baulichen Missständen (beispielsweise beim "Roten Hochhaus" in Dotzheim oder der Liegenschaft Bismarckring 23)
 - c. die Nutzung sektoraler Bebauungspläne,
 - d. die Erweiterung zur Festlegung von Baugeboten und die ggf. damit verbundene Umsetzung durch städtische Wohnungsbaugesellschaften,
 - e. die Befreiung von Festlegungen des Bebauungsplans auch über die Grundzüge der Planung hinaus zugunsten von Wohnbebauung.

Antwort:

Zu 1)

Die Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes sind im Wesentlichen Änderungen des Baugesetzbuches, die mit der Änderungsnovelle am 23.06.2021 eingeführt wurden.

Die wesentlichen Änderungen bzw. Neuerungen sind im Folgenden aufgeführt:

- Einführung des sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau
- Maßvolle Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte

- Erweiterung des Baugebots
- Weitere Erleichterungen für den Wohnungsbau
- Änderungen der Baunutzungsverordnung
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Die gesetzlich vorgeschriebenen direkten Handlungsbedarfe der Kommunen wurden verwaltungstechnisch umgesetzt. Die neuen planungsrechtlichen Möglichkeiten wie z. B. der sektorale Bebauungsplan wurden im Hinblick auf die spezifischen Wiesbadener Verhältnisse geprüft, siehe Beantwortung der Punkte 2a-2e.

Zu 2a Genehmigungsvorbehalt

Die Genehmigungsvorbehalte für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum werden innerhalb der Stadtverwaltung wie folgt bearbeitet:

Die Genehmigungsvorbehalte auf der Grundlage der Umwandlungsgenehmigungsverordnung (UmWaGenV) werden vom Stadtplanungsamt, Abteilung Städtebau bearbeitet. Die Umwandlungsgenehmigung nach § 250 Baugesetzbuch (BauGB) werden vom Amt für Soziale Arbeit - 5108 Abteilung Wohnen bearbeitet.

Zu 2b kommunales Vorkaufsrecht

§ 24 BauGB wurde mit Änderung vom 21.06.2021 wie folgt geändert bzw. ergänzt:

6. in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,

7. in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie

8. in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Bisher wurden in Wiesbaden keine Vorkaufsrechte nach den neuen Regelungen nach § 24 Absätze 6-8 BauGB ausgeübt. Da jedoch im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Wiesbadener Baulandbeschlusses vorgesehen ist, die Möglichkeiten des Instruments des kommunalen Vorkaufrechts intensiv zu prüfen und deren Anwendung professionell einzusetzen, werden zukünftig auch die o. g. erweiterten Spielräume für Kommunen betrachtet.

Zu 2c sektorale Bebauungspläne

§ 9 BauGB wurde mit Änderung vom 21.06.2021 wie folgt um Absatz 2d ergänzt:

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;*
- 2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen, oder*
- 3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.*

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

- 1. das Maß der baulichen Nutzung;*
- 2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;*
- 3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;*
- 4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;*
- 5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.*

Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach den Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach diesem Absatz kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.

Bisher wurden in Wiesbaden keine Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage von § 9 Abs. 2d BauGB durchgeführt. Das Stadtplanungsamt geht davon aus, dass sich aufgrund der Wiesbadener Beteiligungsvorschriften keine wesentliche Beschleunigung der Verfahren ergeben würde. Des Weiteren ist die Anwendung des § 9 Absatzes 2d BauGB nur noch bis zum 31. Dezember 2024 möglich. Eine Verlängerung ist bisher nicht vorgesehen.

Zu 2d Baugebote nach § 176 Abs. 1 Satz 3 BauGB

§ 176 BauGB wurde in Absatz 1 um Satz 3 mit Änderung des BauGB vom 21.06.2021 wie folgt ergänzt:

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid 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 und wenn es sich um ein nach § 201a bestimmtes Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt handelt. Dabei kann die Gemeinde auch ein den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechendes Maß der Nutzung anordnen.*

Über die Anwendung von Baugeboten liegen bisher innerhalb der Stadtverwaltung keine Praxiserfahrungen vor. Den einschlägigen Kommentierungen ist zu entnehmen, dass die rechts-sichere Ausübung von Baugeboten eine sehr umfangreiche Einzelfallprüfung voraussetzt und mit ausreichender Bestimmtheit erfolgen muss.

In der Regel erfolgt die Baulandentwicklung in den letzten 20 Jahren durch private und städtische Vorhabenträger, in deren Eigentum sich meistens 100 % der Grundstücke befinden. Aus Sicht der Fachverwaltung sind daher in Wiesbaden nicht die unbebauten Grundstücke in Bebauungsplanbereichen das Hindernis für den beschleunigten Wohnungsbau, sondern die oft mehrjährige Dauer der Bebauungsplanverfahren, die langwierigen Verhandlungen der städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB und die Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen bei neuen Wohngebieten. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Festlegung von Baugeboten in begründeten Einzelfällen auch in Wiesbaden zur Anwendung kommt.

Zu 2e Befreiungen nach § 31 Absatz 3 BauGB

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs vom 24.06.2021 wurde § 31 Baugesetzbuch (BauGB) um folgenden Absatz ergänzt:

(3) In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Von Satz 1 kann nur bis zum Ende der Geltungsdauer der Rechtsverordnung nach § 201a Gebrauch gemacht werden. Die Befristung in Satz 2 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gilt § 36 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

Die Anwendung der Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden im Einzelfall sorgfältig geprüft und im Einvernehmen zwischen Stadtplanungsamt und Bauaufsicht entschieden. Es sind in den vergangenen Monaten einige Befreiungen (einstellige Anzahl) auf Basis dieser Rechtsgrundlage erteilt worden. Aus der Fachabteilung der Bauaufsicht wird mitgeteilt, dass die verwendete Fachsoftware Befreiungen nach § 31(3) BauGB nicht separat aufführt und die bearbeiteten Anträge daher nicht gezielt nach diesem Kriterium gefiltert werden können. Bei den gestellten Anträgen ging es ganz überwiegend um Befreiungen von der GFZ, zugunsten von Wohnraum.



Gert-Uwe Mende