



Beschlussvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0078 Status: öffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 03.02.2022 Verfasser: Frank Lindemann
Entwurf einer Umwandlungsgenehmigung – Gebietsbestimmungsverordnung nach §§ 201a, 250 und 172 des Baugesetzbuchs (BauGB)	
Beteiligung der Stadt Bürstadt	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
07.02.2022	Magistrat der Stadt Bürstadt
09.02.2022	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht durch die neu geschaffenen Verordnungsermächtigungen in §§ 201a Satz 1 und 250 Abs. 1 Satz 3 BauGB den Landesregierungen durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne von § 201a Satz 3 und Satz 4 BauGB zu bestimmen, in denen die Regelungen in § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (neues Vorkaufsrecht der Gemeinde für un- bzw. geringfügig bebaute und brachliegende Grundstücke), § 31 Abs. 3 (Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus), § 175 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Vermutung des dringenden Wohnungsbedarfs), § 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Erweiterung der Baugebote) und in § 250 BauGB (Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum) gelten. Hiermit sollen die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums gestärkt und der soziale Wohnungsbau gefördert werden. Zudem sollen Mieter in den Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten umfassender vor der Verdrängung durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als durch den bisherigen § 172 BauGB geschützt werden.

Mit Mail vom 01.02.22 wurde die Stadt Bürstadt in dem Zusammenhang vom Hessischen Städte- und Gemeindebund beteiligt. Die Landesregierung gibt Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.02.22. Das entsprechende Schreiben der Landesregierung ist als Anlage beigefügt.

Gemäß den Ausführungen des HSGB wird die Geschäftsstelle selbst keine Stellungnahme abgeben, da aus rechtlicher Sicht die Rechtsverordnung nicht zu beanstanden sei. Es gehe allein um die individuelle Betroffenheit der einzelnen Kommunen, also um die Frage, ob die Kommune in den Katalog der Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen wurde.

Im Schreiben der Landesregierung wird die Verkürzung der Anhörungsfrist begründet damit, dass die im BauGB geschaffenen Möglichkeiten möglichst zeitnah genutzt werden können. Das ist natürlich ein hehres Ziel – wenn jedoch der Sinn der Beteiligung darin liegt, den Kommunen Gelegenheit zur Prüfung zu geben, ob sie zu Unrecht nicht in der Verordnung berücksichtigt werden, ist die Frist zu eng bemessen.

Als Anlage beigefügt ist die entsprechende Verordnung, aus der auch die Auswahl-Kriterien hervorgehen. In der Begründung wird auf statistische Daten hingewiesen, die durch das IWU schon lange erhoben wurden. Hier wird zuletzt auf das als Anlage beigefügte Gutachten aus 2020 verwiesen, in dem gemäß Karte auf Seite 29 bzw. Tabelle 17 auf Seite 42 für Bürstadt drei von 5 Kriterien als erfüllt gelten. Nach Abstimmung mit dem Büro Schweiger und Scholz kommt die Verwaltung zur Auffassung, dass die Daten grundsätzlich, auch im Vergleich zu anderen Kommunen, plausibel erscheinen.

In jedem Fall jedoch ist eine Prüfung der umfangreichen Daten in der zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Sollte eine Stellungnahme in der Sache angestrebt werden, wäre ein Antrag auf Fristverlängerung unumgänglich.

Andererseits ist auch festzustellen, dass die Einstufung einer Kommune in diese Liste auch mit Nachteilen verbunden ist. So sind dann verboten z.B. die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe oder auch die WEG-Teilung von Wohngebäuden.

Basierend auf den vorgemachten Ausführungen, insbesondere die nach erster Sichtung als plausibel erscheinenden Daten, wird von der Verwaltung empfohlen, nicht weiter in die inhaltliche Prüfung einzusteigen, sondern statt dessen die Anregung zu geben, die Indikatoren regelmäßig zu überprüfen und die Liste der genannten Kommunen dann entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Bürstadt nimmt den Entwurf einer Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung zur Kenntnis. Es wird in dem Zusammenhang angeregt, die Indikatoren regelmäßig zu überprüfen und die Liste der genannten Kommunen dann entsprechend anzupassen.

gez. Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n: