

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	15.11.2021

Beantwortung einer Anfrage der SPD-Fraktion, betr.: Anwendung des Baulandmobilisierungsgesetzes im Stadtbezirk Ehrenfeld (AN/2066/2021)

Frage 1

Welche Stadtteile des Stadtbezirks Ehrenfeld kämen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in Frage?

Das am 23. Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz soll dazu beitragen, dass mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht und für diese Wohnungen auch ausreichend Bauland zur Verfügung steht. Für die Anwendung einiger der neu hinzugekommenen Instrumente ist jedoch das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes nach § 201a BauGB erforderlich. Durch § 201a BauGB werden die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Die Voraussetzungen liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Entscheidung, ob und in welchem räumlichen Umfang ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt obliegt also der Landesregierung. Die Stadt Köln hat sich bereits im Juni 2021 an das Ministerium mit der Bitte gewendet, die wichtige verfahrensrechtliche Voraussetzung der Rechtsverordnung zu schaffen, um von den entsprechenden Handlungsmöglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes Gebrauch machen zu können.

Frage 2

Ab welchem Zeitpunkt kann die Anwendung von sektoralen Bebauungsplänen im Stadtbezirk Ehrenfeld erwartet werden?

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23.6.2021 kann auch das Instrument des sektoralen Bebauungsplans angewendet werden. Die Einführung ist zeitlich befristet. Die Aufstellung muss bis zum 31.12.2024 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2026 gefasst worden sein. Die Verwaltung geht davon aus, dass eine Verlängerung erfolgt, sofern sich das Instrument bewährt und das Wohnraumbedürfnis weiter besteht. Die Verwaltung ist bereits dabei, geeignete Flächen und Vorhaben zu identifizieren, die für eine Anwendung in Frage kommen.

Frage 3.

Welche Maßnahmen plant die Verwaltung für den Stadtbezirk Ehrenfeld, um von der Stärkung des Vorkaufsrechts und dem Umwandlungsverbot profitieren zu können?

Die Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB) und die Reduzierung von Möglichkeiten zur Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (§ 250 BauGB) sind durch das im Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz in das BauGB aufgenommen worden. Voraussetzung zur Anwendung ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes (§ 201a BauGB). Wie bereits in der Antwort zu Frage Nr. 1 erläutert kann eine Rechtsverordnung, welche Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, nur durch die Landesregierung erlassen werden. Konkrete Maßnahmen, um von den genannten Instrumenten zu profitieren, sind daher noch nicht vorgesehen.

In Gebieten mit einer Sozialen Erhaltungssatzung kann das allgemeine Vorkaufsrecht zur Sicherung der Satzungsziele ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Die Verwaltung prüft derzeit die Aufstellung Sozialer Erhaltungssatzungen entsprechend der politischen Beschlusslagen der Bezirksvertretungen und der unterstützenden Prüfung anhand statistischer Indikatoren. Eine Verwaltungsvorlage für das Gebiet Ehrenfeld Ost ist in Vorbereitung.