

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 22/0349
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.08.2022
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	18.08.2022	Anhörung

Verordnung der Landesregierung Schleswig-Holstein zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz)

Sachverhalt:

Im Juni 2021 trat das sogenannte Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft, das einige rechtliche Erleichterungen für die Wohnbebauung vorsieht. Einer der ergänzten Inhalte stellt § 201a BauGB dar, dieser lautet wie folgt:

§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

¹Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. ²Die Rechtsverordnung nach Satz 1 gilt für die Anwendung der Regelungen in § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3, § 31 Absatz 3, § 175 Absatz 2 Satz 2 und § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3. ³Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. ⁴Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

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

⁵Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft treten. ⁶Sie muss begründet werden. ⁷Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. ⁸Die betroffenen Gemeinden und die auf Landesebene bestehenden kommunalen Spitzenverbände sollen vor dem Erlass der Rechtsverordnung beteiligt werden.

Auf dieser Grundlage beabsichtigt die Landesregierung von Schleswig-Holstein eine Landesverordnung im Sinnes des § 201a BauGB aufzustellen. Über diese Verordnung erfolgt eine Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt und würde nach aktuell geltender Gesetzeslage spätestens am 31.12.2026 außer Kraft treten. Mit Schreiben

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

vom 06.07.2022 wurde die Stadt Norderstedt informiert, dass nach derzeitigem Stand das Stadtgebiet als entsprechendes Gebiet identifiziert wurde.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Verordnung sind auch die betroffenen Gemeinden zu beteiligen. Von daher wurde die Stadt Norderstedt im o.g. Schreiben **vom 06.07.2022** aufgefordert eine Stellungnahme **bis zum 15.08.2022 bzw. mit Fristverlängerung bis zum 22.08.2022** abzugeben.

Für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein, hat die Landesregierung eine Evaluierung der einzelnen, kommunalen Wohnungsmärkte anhand verschiedenen Indikatoren vorgenommen. Für die Stadt Norderstedt sind mehrere Indikatoren mit einem maximalen Punktwert bewertet worden und der Schwellenwert zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes in der Folge deutlich überschritten. Nach Rücksprache mit dem Land wurde der Stadt versichert, dass die Zuordnung Norderstedts zur Kategorie des angespannten Wohnungsmarktes aufgrund der Untersuchungsergebnisse in jedem Fall erfolgt. Auch die Abgabe einer Stellungnahme würde hier zu keinem anderen Ergebnis führen können.

Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, keine Stellungnahme abzugeben.

Der Erlass der Verordnung würde für die Stadt Norderstedt bedeuten, dass die Spielräume bei der Beurteilung von Bauanträgen für Wohnungsbau größer werden. In einem der kommenden Ausschüsse sollen diese konkreter erläutert werden.

Gleichzeitig wird derzeit durch die Stadt Norderstedt über die Aufstellung von drei Rahmenplänen, den daraus entwickelten Bebauungsplänen sowie weiteren Bebauungsplänen vornehmlich zu Wohnbauvorhaben eine Entlastung des Wohnungsmarkts durch die Schaffung neuer Wohneinheiten angestrebt. Damit sollen u.a. bis zum Fristablauf der Verordnung Ende 2026 neue Wohnungen entstehen.