



15.01.2023

NRW: Baulandmobilisierungs-Verordnung am 07.01.2023 in Kraft getreten

Nach Verkündung im Gesetz- u. Verordnungsblatt NRW vom 06.01.2023 ist am 07.01.2023 die **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)** in Kraft getreten. Damit hat NRW von der durch das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes in 2021 für die Bundesländer eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, durch eine Verordnung nach § 201a BauGB Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen und dadurch die Anwendung bestimmter baurechtlicher Instrumente durch die Städte und Gemeinden zu ermöglichen.

In der Verordnung werden 95 Städten und Gemeinden in NRW benannt, denen die verbesserten Möglichkeiten zur Mobilisierung von Brachlandflächen als Baufläche an die Hand gegeben werden. Die Bestimmung der betreffenden Kommunen beruht auf einem zuvor von der Landesregierung bei dem Unternehmen RegioKontext GmbH beauftragtes Gutachten. Deren **Gutachten vom 11.11.2022** bestimmte jene Gebiete in NRW, in denen nach Maßgabe der in § 201a BauGB genannten Kriterien ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, d.h. die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist.

Durch die BaulandmobilisierungsVO stehen den betroffenen Kommunen nach den Vorschriften des BauGB folgende erweiterte Handlungsinstrumente zur Mobilisierung von Bauland zur Verfügung:

- **Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts** auf brachliegende Grundstücke oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 25 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- **Befreiungen von Festsetzungen eines Bebauungsplanes** zugunsten des Wohnungsbaus auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung (§ 31 Abs. 3 BauGB)
- **Verhängung von gemeindlichen Baugeboten zur Wohnbebauung** bei dringendem Wohnbedarf der Bevölkerung (§ 175 Abs. 2 u. § 176 Abs. 1 BauGB). Das Baugebot kann dabei sowohl die Eigentümerpflicht zur Wohnungsbebauung innerhalb einer angemessenen Frist begründen, als auch die Pflicht zur Anpassung einer vorhandenen baulichen Anlage