

EINSTELLUNG INFORMATIONSSYSTEM	
Ausschuss:	BPU 12.08.2021
Datum:	12.08.2021
SVV-BÜRO:	<i>[Signature]</i>

Hennigsdorf, den 11.08.2021

HAUSMITTEILUNG

Von: Fachbereich Stadtentwicklung
Über: BM *g.*
An: Stadtverordnete, FBL I – IV, SBL, Pressesprecherin, Marketing
Zusätzlich: Presse (extern)

**Betr. ANF0031/2021 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
 Anfrage zu kleineren Flächenpotenzialen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern in Hennigsdorf**

Sehr geehrte Damen und Herren,
 zur oben benannten Anfrage wird seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:
 Vorab ist festzustellen, dass kleinere Flächenpotentiale sowie Einzelgrundstücke im Regelfall nicht im Eigentum der Stadt stehen, sondern in Privateigentum. Insofern obliegt die Entscheidung, ob ein Grundstück bebaut wird oder ggf. zu welchem Preis an Dritte veräußert wird, zunächst grundsätzlich dem / der Grundstückseigentümer*in.
 Gründe für eine Nichtnutzung von Baugrundstücken liegen dabei zum Teil in der Erwartung der Erzielung höherer Grundstückspreise. Genauso von Bedeutung dürften aber Gründe wie die Sicherung von Bauplätzen für die Kinder, das Alter von Grundstückseigentümern*innen oder sonstige individuell begründete Rahmenbedingungen sein.

Zu den Fragen im Einzelnen:

- Für wie viele Grundstücke liegt ein Bebauungsplan vor, der den Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern ermöglicht, welche jedoch - dem Bebauungsplan nicht entsprechend - unbebaut oder lediglich geringfügig bebaut sind? Wie groß sind diese und wie viele Wohneinheiten könnten auf diesen entstehen?**

Folgende Bebauungspläne ermöglichen den Bau von Einfamilienhäusern:

B-Plan	Rechtskraft	mögliche Anzahl WE	Grundstücksgröße
Nr. 22 „Karl-Liebknecht-Straße“	17.06.2006	17 WE (insb. 2. Reihe Bebauung)	jeweils ca. 600 m ²
Nr. 29 „Fontanesiedlung“	20.03.2000	4 WE	zwischen ca. 400 m ² und 800 m ²
Nr. 5 "Seeufer Mitte"	24.11.1999	1 WE	ca. 600 m ²
Nr. 6 "Südliches Seeufer"	05.07.2003	4 WE	zwischen ca. 400 m ² und 1.300 m ²
Nr. 31 "Gebiet zwischen Dorfstraße, Zur Baumschule und Bahnhofstraße"	23.08.2003	2 WE	ca. 600 m ² und 1.200 m ²
Nr. 40 "Dorfstraße / Hainbuchenstraße"	01.10.2005	2 WE	jeweils ca. 400 m ²

- 2. Auf wie vielen unbebauten bzw. lediglich geringfügig bebauten Grundstücken, für die kein Bebauungsplan vorliegt, wäre der Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern genehmigungsfähig? Wären dafür Bebauungspläne notwendig? Wie groß sind diese Grundstücke und wie viele Wohneinheiten könnten dadurch entstehen?**

Diese Frage kann im Detail nicht beantwortet werden. Für die Beantwortung ist die Erfassung der unbebauten Grundstücke in einem Baulückenkataster notwendig. Im Rahmen der Erfassung ist dann zu prüfen, ob eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre oder die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

- 3. Sieht die Stadtverwaltung die Notwendigkeit eines Baulückenkatasters? Wenn ja, bis wann könnte ein solches Kataster erstellt werden?**

Seitens der Verwaltung ist die Aufstellung eines Baulückenkatasters bereits vorgesehen. Eine Erarbeitung konnte aber aufgrund der bestehenden personellen Situation im zuständigen Fachdienst Stadtplanung (nicht besetzte Stelle seit Mai 2020 aufgrund schlechter Bewerberlage) nicht erfolgen.

Aufgrund der im Jahr 2022 anstehenden Aufgaben im Fachdienst Stadtplanung kann (selbst bei Besetzung der offenen Stelle) die Erstellung eines Baulückenkatasters erst im Jahr 2023 erfolgen.

- 4. Wie bewertet die Stadtverwaltung die Möglichkeiten des §176 BauGB, um Eigentümer*innen von solchen unbebauten bzw. geringfügig bebauten Grundstücken, über Bauungs- oder Anpassungsgebote zum Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern zu bewegen, wie es zum Beispiel die Stadt Tübingen verfolgt?**

Die Stadt Hennigsdorf hat den Erlass von Baugeboten als Verwaltungsakt bisher nicht in Erwägung gezogen, da ein Baugebot erheblich in die Eigentumsrechte des/der Grundstückseigentümer*in eingreift.

Aus diesem Grund ist die Anordnung eines Baugebotes an vielfältige Voraussetzungen geknüpft. Inhaltlich setzt eine Anordnung u.a. voraus, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahme aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Ebenso kann auch ein dringender Wohnungsbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden. Dies ist entsprechend der mit der im Juli 2021 erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches unter anderem insbesondere dann der Fall, wenn es sich um ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt handelt. Solche Gebiete sind nach § 201a BauGB durch die Landesregierungen per Rechtsverordnung zu bestimmen. Ob eine solche Verordnung auch Hennigsdorf umfassen würde, erscheint eher fraglich, da die Stadt Hennigsdorf in der Neufassung der Kappungsgrenzenverordnung des Landes Brandenburg aus dem März 2021 nicht mehr aufgeführt wird.

Selbst wenn die formalen Voraussetzungen für die Anordnung eines Baugebotes vorliegen würden, hat die Kommune u.a. von einem Baugebot abzusehen, wenn die Durchführung eines Vorhabens dem /der Eigentümer*in wirtschaftlich nicht zuzumuten ist.

Formal ist vor Anordnung eines Baugebotes ein umfangreiches Erörterungsverfahren durchzuführen.

Erlässt die Kommune ein Baugebot und wird dies durch den / die Grundstückseigentümer*in nicht umgesetzt, wäre ein Baugebot durch die Kommune im Rahmen von Zwangsmitteln bis hin zum Enteignungsverfahren durchzusetzen.

Aufgrund der umfassenden formalen und inhaltlichen Voraussetzungen und des langwierigen und personalintensiven Verfahrens erscheint aus Sicht der Verwaltung das Baugebot nicht das geeignete Mittel insbesondere für eine breit ausgerichtete Aktivierung von für den individuellen Wohnungsbau geeigneten Baugrundstücken. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass bislang nicht bauwillige Grundstückseigentümer*innen häufig die ihnen offenstehenden Rechtsmittel gegen ein durch die Kommune erlassenes Baugebot in Anspruch nehmen werden.

5. Wie hoch schätzt die Stadtverwaltung das Potenzial von durch Eigentümer*innen gewünschter Teilung und Bebauung bisher untergenutzter Grundstücke (Bauen in der zweiten Reihe etc.) in der Stadt ein? Wie viele Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern könnten dadurch entstehen?

Da die Fragestellung explizit auf die von Eigentümerseite gewünschte Nachverdichtung von Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau durch Teilung / 2. Reihe-Bebauung abstellt, kann seitens der Verwaltung keine allgemeine Einschätzung möglicher Potentiale erfolgen.

Vorliegende Anfragen aus den vergangenen Jahren zeigen allerdings, dass seitens der Eigentümer*innen eher eine geringe Nachfrage besteht:

- Im Jahr 2018 wurde kein Antrag auf Vorbescheid für Bebauung in 2. Reihe gestellt.
- Im Jahr 2019 wurden vier Anträge auf Vorbescheid durch die untere Bauaufsicht positiv beschieden. Bei vier mündlichen Anfragen konnte keine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt werden.
- Im Jahr 2020 wurde ein Bauantrag positiv beschieden, zwei Bescheide stehen noch aus, die von der Stadt befürwortet worden sind. Bei einer Anfrage wurde kein positiver Bescheid in Aussicht gestellt.
- Im Jahr 2021 wurden bei einem Antrag und einer Anfrage eine positive Stellungnahme der Stadt in Aussicht gestellt. Bei drei Anfragen wurde kein positiver Bescheid in Aussicht gestellt.

Eine Häufung von abgelehnten Anfragen aus einem bestimmten Quartier, die darauf schließen ließe, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich sinnvoll und gerechtfertigt wäre, gab es nicht.

6. Welche Garagenflächen in der Stadt eignen sich grundsätzlich zum Bau von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäusern und wie viele Wohneinheiten könnten jeweils auf ihnen entstehen?

Garagenstandort	Eigentümer	Anzahl der Garagen	Planungsrecht	Anzahl WE
Fontanesiedlung / Tennisplatz	Stadt / DB	94	FNP Wohnbaufläche, B-Planerfordernis	8 WE
Forststraße	Stadt	13	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB	2 WE
Kiefernstraße	Stadt/ privat	60	FNP Wohnbaufläche, B-Planerfordernis	25 WE (V1)
				30 WE (V2)
Blumenstraße	Stadt	4	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB	1 WE
westlich Fontanestraße 58-64	WGH	28	Bebaubarkeit nach § 34 BauGB	2 WE

Mit freundlichen Grüßen



D. Stenger
 Fachbereichsleiter
 Stadtentwicklung