

Kenntnisnahme	Vorlagen-Nr.:	VO/1217/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	21.03.2023
Dezernat:	I	
Fachdienst:	011 - Persönlicher Referent des Oberbürgermeisters	
Sachbearbeitung:	Höhn, Philipp	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Kenntnisnahme	nichtöffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Kenntnisnahme	öffentlich

Schreiben des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zur Flüchtlingsunterbringung in Hessen

Beschlussvorschlag

Das Schreiben des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen vom 14. März 2023 zur Flüchtlingsunterbringung in Hessen wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt

Bei dem Schreiben handelt es sich um die Antwort der Hessischen Landesregierung auf die Bitte der kommunalen Spitzenverbände um verstärkte Aktivitäten zur Ausweitung des Wohnungsbaus und einer weitergehenden sozialen Wohnraumförderung.

Dr. Thomas Spies
Oberbürgermeister

Anlage/n

- 1 2023.03.14 Schreiben_Flüchtlingsunterbringung

Tarek Al-Wazir
Staatsminister

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr und Wohnen

HESSEN



Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr
und Wohnen · Postfach 31 29 · 65021 Wiesbaden

An
die Hessischen Landkreise,
Städte und Gemeinden
(gem. Verteiler)

14. März 2023

Flüchtlingsunterbringung in Hessen – Bitte um verstärkte Aktivitäten im Wohnungsbau

Sehr geehrte Frau Landrätin, sehr geehrter Herr Landrat,
sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Frau Bürgermeisterin und sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die kommunalen Spitzenverbände haben die Bitte um verstärkte Aktivitäten zur Ausweitung des Wohnungsbaus und einer weitergehenden sozialen Wohnraumförderung an die Hessische Landesregierung herangetragen.

Mir ist bewusst, dass die große Zahl von Flüchtlingen die Kommunen vor große Herausforderungen insbesondere bei der Unterbringung stellt. Ich habe mich daher dem Anliegen angenommen und mit Vertretern der kommunalen Spitzenverbände am 14. Februar 2023 ein Gespräch zu diesem Thema geführt. Dabei ist im Hinblick auf den vielfach geäußerten Wunsch nach einer Reduzierung und Verschlinkung von Regelungen insbesondere im Baurecht festgestellt worden, dass vieles bereits umgesetzt worden ist. Ich möchte daher zusammen mit den kommunalen Spitzenverbänden über die bereits bestehenden Möglichkeiten zur Ausweitung des Wohnungsangebots informieren und Sie zur Nutzung der im Folgenden dargestellten neuen Regelungen, Instrumente und Angebote ermutigen.

Mit Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes am 23. Juni 2021 sind die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden beim Flächenzugriff für den Wohnungsbau und bei der Schaffung von Wohnraum im Innen- und

Außenbereich gestärkt worden. Im Zusammenhang mit der Schaffung von ausreichenden Flüchtlingsunterkünften möchte ich vor allem auf folgende Neuerungen im Baugesetzbuch (BauGB) hinweisen:

In § 9 Abs. 2d BauGB wurde der sektorale Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung neu eingeführt. Danach können alle Gemeinden bis zum 31. Dezember 2026 in einem einfachen Bebauungsplan Flächen im unbeplanten Innenbereich festsetzen, auf denen Wohngebäude insbesondere auch mit Wohnungen errichtet werden dürfen, die die Kriterien der sozialen Wohnraumförderung erfüllen. Da der Bebauungsplan thematisch auf den Wohnungsbau begrenzt ist, kann seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt werden.

Mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung am 12. Mai 2022 haben 53 hessische Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten weitere Handlungsmöglichkeiten bei der Aktivierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums erhalten. Diese Kommunen können nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB durch Satzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans an brachliegenden Grundstücken oder für im Zusammenhang bebaute Ortsteile an unbebauten beziehungsweise geringfügig bebauten und brachliegenden Grundstücken ein Vorkaufsrecht begründen, wenn die Grundstücke vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können.

Darüber hinaus können die 53 Kommunen leichter ein Baugebot anordnen (§ 176 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB), um nicht bebaute Grundstücke und damit Baulücken durch neuen Wohnungsbau leichter zu schließen. Zuvor konnte lediglich eine nach dem Bebauungsplan zulässige Nutzung angeordnet werden. Nun können die 53 Kommunen der Eigentümerin und dem Eigentümer zum Beispiel in Mischgebieten eine Wohnbebauung vorschreiben, auch wenn nach dem Bebauungsplan eine andere, beispielsweise gewerbliche Nutzung, möglich wäre.

Die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung sowie den Muster-Einführungserlass zum Baulandmobilisierungsgesetz mit Ergänzungen zu spezifischen Fragen in Hessen können Sie auf der Homepage meines Hauses (www.wirtschaft.hessen.de) in der Rubrik Wohnen + Bauen – Baurecht – Bauplanungsrecht einsehen.

Darüber hinaus gelten die bereits seit 2015 bestehenden Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte (§ 246 Abs. 8 bis 17 BauGB) weiterhin, aktuell bis zum 31. Dezember 2024. Die Erleichterungen beziehen sich sowohl auf den Innen- als auch den Außenbereich. So können Flüchtlingsunterkünfte unter bestimmten Voraussetzungen auch dann im Innenbereich zugelassen werden, wenn sie sich nicht in die nähere Umgebung einfügen. Auch können zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen im

Außenbereich als Aufnahmeeinrichtung, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge unter erleichterten Voraussetzungen umgenutzt werden. Bestimmte Belange wie widersprechende Darstellungen des Flächennutzungsplans oder die Befürchtung des Entstehens einer Splittersiedlung können solchen Vorhaben nicht entgegengehalten werden, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich sind. Konkrete Auslegungshinweise zu den einzelnen Sonderregelungen enthalten die „Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Standorten für Unterkünfte von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in den verschiedenen Gebietskulissen“, die ebenso auf der Homepage meines Hauses in der Rubrik Wohnen + Bauen – Baurecht – Bauplanungsrecht eingestellt sind.

Insbesondere im Ballungsraum und dessen Umland macht die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und Bauland auf die Zukunft gerichtete konzeptionelle Überlegungen notwendig. Vor diesem Hintergrund unterstützt das Land Hessen die Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens und Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten durch eine kostenfreie Erst- und Initialberatung im Vorfeld der Baulandentwicklung zur perspektivischen Schaffung von Wohnraum. Weitere Informationen sowie die Kontaktdaten sind auf www.wohnungsbau.hessen.de in der Rubrik Beratungsangebote – Initialberatung für Kommunen abrufbar.

Zur Erfassung und Digitalisierung von Innenentwicklungsflächen stellt mein Haus den Kommunen in Kürze ein computergestütztes Tool, das sogenannte Digitale Potenzialflächenkataster, kostenlos zur Verfügung. Städte und Gemeinden können ab dem 4. April 2023 in einer Web-Anwendung Potenzialflächen (Baulücken, Brachflächen, Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial und geringfügig genutzte Flächen) und Gebäudeleerstände erfassen. In der Anwendung sind Planungs- und Geoinformationen in Form digitaler Karten zur Einschätzung der Potenzialflächen hinterlegt. Der Schaffung von Wohnraum dient sowohl die Erfassung von Gebäudeleerständen als auch die Erfassung von Wohnbaulandpotenzialen. Nähere Informationen finden Sie auf der Homepage www.landesplanung.hessen.de in der Rubrik Potenzialflächenkataster.

Zudem hat das Land Hessen in den letzten Jahren die soziale Wohnraumförderung stark ausgebaut; es stellt zusammen mit dem Bund von 2019 bis 2024 die Rekordsumme von 2,7 Milliarden Euro für die soziale Wohnraumförderung bereit. Der Schwerpunkt liegt auf der Schaffung neuen Wohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen. In den vergangenen Jahren wurden die Förderkonditionen kontinuierlich verbessert – von der Einführung eines Finanzierungszuschusses über eine Erhöhung der Fördersätze bis hin zur Senkung des Förderzinses auf null Prozent.

In diesem Jahr werden die Fördersätze für den Neubau von Sozialwohnungen erneut um durchschnittlich rund 30 Prozent erhöht. Zudem bleiben die Förderdarlehen trotz der Wende am Kapitalmarkt zinsfrei. Mit den neuen Konditionen reagiert die Landesregierung auch auf die aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und hält den sozialen Wohnungsbau für Investoren jeglicher Art attraktiv. Es sollen weiterhin alle förderfähigen Bauvorhaben berücksichtigt werden. Mein Haus stellt ganzjährig Mittel für eingehende Anmeldungen in den Förderprogrammen bereit und wird bei Bedarf Ausnahmen von den Förderrichtlinien bei der Schaffung von sozialem Wohnraum z. B. durch Umbauten im Bestand zulassen, um eine kurzfristige Versorgung von Flüchtlingen mit bezahlbarem Wohnraum in bereits vorhandenen Gebäuden zu ermöglichen.

Nicht nur im Neubausegment hat die Landesregierung ihre Anstrengungen erhöht: Für den Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum erfolgte bereits im Jahr 2020 eine Aufstockung der Haushaltsmittel von 4 auf 14 Millionen Euro pro Jahr. Diese Summe ist 2023 erneut auf 17 Millionen Euro erhöht worden. Damit können nun jährlich rund 850 Bestandswohnungen in der Sozialbindung gehalten oder erstmals in die Bindung genommen werden.

Die Bereitstellung von Rekordmitteln und die stetige Verbesserung der Förderkonditionen tragen erste Früchte. Hessen verzeichnet nach langer Zeit das zweite Jahr in Folge wieder einen steigenden Sozialwohnungsbestand – und das entgegen dem Bundestrend. Die Landesregierung setzt alles daran, dass diese Entwicklung anhält und so der weiterhin bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum insbesondere im Ballungsraum sukzessive abgebaut wird.

Ein wichtiges Beratungsangebot, um Kommunen bei der Schaffung von Wohnraum zu unterstützen, bietet auch die Servicestelle Wohnen in Hessen, die bei der Hessen Agentur angesiedelt ist. Sie leitet als Lotse die Kontaktvermittlung im Themenfeld Wohnungsbau in Hessen und stellt den Transfer von Informationen über gute Beispiele, Programme, Studien etc. sicher. Nach einem Erstkontakt mit der Servicestelle (Kontaktdaten und Informationen auf www.wohnungsbau.hessen.de in der Rubrik Beratungsangebote – Servicestelle Wohnen in Hessen) erfolgt eine Vermittlung an Fachberatungsstellen, die u. a. bei Partnern und Partnerinnen der Allianz für Wohnen in Hessen bereits bestehen.

Das Wohnen und die Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen ist eine Herausforderung, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt in Hessen maßgeblich bestimmt. Deshalb steht dieses Thema für die Hessische Landesregierung im Zentrum der aktuellen Politik. Unser Ziel ist es, dass alle Menschen in Hessen eine gute Wohnung zu einem bezahlbaren Preis

finden. Dieses Ziel können wir aber nur zusammen erreichen. Ohne entsprechende Anstrengungen vor Ort werden wir unser gemeinsames Ziel nicht erreichen können. Hierfür ist Mut zu neuen Wegen notwendig.

Herrn Staatsminister Beuth lasse ich eine Durchschrift dieses Schreibens zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Carl A. No. J." with a long, sweeping underline.