Stadt Reutlingen 01 Zentrale Steuerungsunterstützung Gz.: 01-He		**23/019/03** **zu TOP 4 ö GR 26.10.2023**	26.10.2023
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**	**Ergebnis**
GR	26.10.2023	Kenntnisnahme öffentlich	

Mitteilungsvorlage
Wohnungspolitik in Reutlingen: Entwicklung Wohnungsbau
- Anfrage der FDP-Fraktion vom 30.09.2023

Bezugsdrucksache
23/006/038

Sachverhalt

Die FDP-Fraktion hat in ihrer Anfrage vom 30.09.2023 (GR-Drs 23/006/038) um Beantwortung der sechs nachstehenden Fragen zur Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Reutlingen gebeten:

1. Wie viele Neubauwohnungen wurden 2022 und 2023 in Reutlingen beurkundet?

Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2022: 363
Anzahl genehmigter Wohneinheiten 2023: 380 (Stand 30.09.2023)

Erstverkäufe Neubaueigentumswohnungen 2022: 109
Erstverkäufe Neubaueigentumswohnungen 2023: 11 (Stand 23.10.2023)

Anmerkung:
- In der Anzahl der Erstverkäufe enthalten sind Kaufverträge über Bodenanteile zu Neubaueigentumswohnungen im Bereich Blue Village.
- Die Geschäftsstelle des Gutachterauschusses erhält die Kaufverträge vom Notar erst mit zeitlicher Verzögerung. Die Verkaufszahlen zum aktuellen Stand 2023 könnten demnach ggf. höher ausfallen als hier ausgewiesen.
- Für Neubauten im Normaleigentum (EFH, ZFH, RH, MFH) können aus der städtischen Kaufpreissammlung keine Verkaufszahlen abgeleitet werden, da hier keine speziellen Kennziffern (im Einzelnen für EFH, ZFH, RH, MFH) geführt werden.

2. Wie viele davon waren in Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern?

Differenzierte statistische Erhebungen nach vorgenannter Kategorisierung liegen nicht vor.

3. Wie viele Baugenehmigungen wurden 2022 und 2023 beantragt?

Anzahl Bauanträge 2022: 360
Anzahl Bauanträge 2023: 231 (Stand 30.09.2023)

4. Wie viele Baugenehmigungen wurden 2022 und 2023 genehmigt?

Anzahl erteilter Baugenehmigungen 2022: 379
Anzahl erteilter Baugenehmigungen 2023: 274 (Stand 30.09.2023)

Anmerkung:
Neben Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohngebäuden berücksichtigen

vorgenannte Angaben u. a. auch Baugenehmigungen für gewerbliche Objekte, Nutzungsänderungen, Nebenanlagen oder kleinere bauliche Anlagen sowie Um- und Anbauten im Bestand.

5. Wie hoch ist die Anzahl der noch nicht erteilten Genehmigungen für Bauanträge aus den Vorjahren?

Anzahl noch nicht erteilter Baugenehmigungen aus 2022: 27 zum Stand 30.09.2023
(Nachrichtlich: 250 zum Stand 31.12.2022)
Anzahl noch nicht erteilter Baugenehmigungen aus 2023: 135 zum Stand 30.09.2023

6. Wie viele Wohneinheiten sind von der Aussetzung des § 13a Bundesbaugesetz in Reutlingen betroffen?

Ausgangssituation:

Der 2017 neu eingeführte § 13b Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen die Entwicklung von Bauland im Außenbereich im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts vom Juli 2023 verstößt diese Verfahrensregelung gegen Vorgaben des Europarechts. § 13b BauGB dürfe daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden, mit der Folge der Unwirksamkeit der unter § 13b BauGB erstellten Baubauungspläne.

In der zwischenzeitlich veröffentlichten Urteilsbegründung wird jedoch rechtsfolgenabmildernd ausgeführt, dass die „Heilungsvorschriften“ des § 215 BauGB auch auf § 13b-Bebauungspläne anwendbar sind. Demnach leiden Bestandspläne nach § 13b BauGB, die *nicht innerhalb der Jahresfrist* angegriffen worden sind, nicht an einem beachtlichen Fehler und können daher Grundlage für Genehmigungsentscheidungen sein. Für *innerhalb der Jahresfrist* gerügte § 13b-Bestandspläne und für begonnene § 13b-Bebauungsplanverfahren erarbeitet das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen derzeit eine gesetzliche Regelung, mittels derer die Verfahren europarechtskonform zu Ende geführt bzw. die Pläne im ergänzenden Verfahren geheilt werden können.

§ 13b-Betroffenheit der Stadt Reutlingen:

a. Seit über einem Jahr rechtskräftig und damit einer Normenkontrolle nicht mehr zugänglich sind die Planungen Nördlich Moselstraße (40 WE)* und Tannenberger Straße/Memelstraße (50 WE)*. Beantragte Baugenehmigungen können demnach weiterbearbeitet werden.
b. Der erst seit Sommer 2022 rechtskräftige Bebauungsplan Gassenäcker (30 WE)* muss nach aktueller Einschätzung des Amts für Stadtentwicklung und Vermessung durch nachgelagerte Umweltprüfung „geheilt“ bzw. ab dem maßgebenden Verfahrensschritt (Auslegungsbeschluss) wiederholt werden.
c. Die noch laufenden Projekte Hinter Höfen und Westlich Klingäckerstraße (50 bzw. 20 WE)* werden bei Weiterführung in das sog. Normalverfahren wechseln, ohne dass damit grundlegende Planungsparameter geändert werden müssten.

gez.

Alexander Dyjas

* Die Zahl der Wohneinheiten (WE) ist als voraussichtliche bzw. Zirka-Angabe zu betrachten.