



Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften

Deutscher Bundestag

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache

18(16)523-C

zur Anhörung am 15.02.2017

13.02.2017

STELLUNGNAHME der Stadtentwickler der BVLEG

**zum Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU
im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt
vom 23.01.2017**

Anhörung im Umweltausschuss des Deutschen Bundestages am 15.02.2017

BVLEG e.V.

**Bundesvereinigung der Landes- und
Stadtentwicklungsgesellschaften e.V**

Axel-Springer-Straße 54b

10117 Berlin

Tel. 030.75548892-0

info@bvleg.de

STELLUNGNAHME zur BauGB-Novelle zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts

Bezahlbares Wohnen, gesellschaftlicher Zusammenhalt und zukunftsfähige Quartiere schaffen

Diese Ziele bestimmen die Regelungen in der BauGB-Novelle. Strukturwandel, demografische Wandel und Klimawandel führen zusammen mit dem gesellschaftlichen Wandel zu neuen Herausforderungen bei der Weiterentwicklung der Städte. Das Ziel nutzungsgemischter kompakter Städte der kurzen Wege, das auch in der Leipzig-Charta formuliert ist, wird ergänzt um die Nachhaltigkeitsziele der Innenentwicklung, die bereits Gegenstand der letzten BauGB-Novellen 2007 und 2013 waren.

Dabei spielt sich Stadtentwicklung in der Regel im Quartier ab. Das Quartier bildet die wahrnehmbare Zelle innerhalb des größeren Stadtgefüges und ist der Lebens- und Arbeitsraum für die verschiedensten Gruppen der Bevölkerung. Der Gestaltung von zukunftsfähigen Quartieren kommt eine immer höhere Bedeutung zu und dabei spielt die individuelle Mischung - also das Nebeneinander von verschiedenen Nutzungsarten - eine ausschlaggebende Rolle. Die Schlüsselfrage ist also, was macht das Quartier lebenswert: jetzt, morgen und in der Zukunft.

Wir begrüßen daher grundsätzlich, dass mit der Einführung einer neuen Baugebietskategorie. „Urbanes Gebiet“ den Kommunen mehr Flexibilität zur Erleichterung des Bauens u.a. in hoch verdichteten urbanen Räumen eingeräumt werden soll. Damit Wohnen und Gewerbe in stark verdichteten städtischen Gebieten näher zusammen rücken dürfen und Grundstücke für den Wohnungsbau erschlossen werden können, ist notwendig, um einen Teil der Probleme lösen zu können. Allerdings möchten wir ausdrücklich auf die Notwendigkeit hinweisen, baurechtliche und immissionsschutzrechtliche Erleichterungen gleichermaßen umzusetzen, um die Wohnraumbedarfe bei knapper werdender Flächenverfügbarkeit auch bauleitplanerisch bewältigen zu können. Parallel muss dazu die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geändert werden. Wir begrüßen darüber hinaus die Stärkung des passiven Lärmschutzes, den der Bundesrat in seinem Beschluss vom 10.02.2017 vorsieht.

Die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen vor Ort richten sich vermehrt auf innerstädtische dichte Quartiere. Eine qualitätsvolle dichte bauliche Entwicklung, die einhergeht mit einer Qualifizierung von Grünräumen und öffentlichen Räumen, kann als Innenentwicklungsstrategie eine Antwort auf die flächenverbrauchende Suburbanisierung sein. Hier entstehen Chancen, gerade auch freiwerdende innerstädtische Flächen auch in schwierigen Gemengelagen zu attraktiven gemischten Quartieren zu entwickeln.

Die Anforderungen an ein lebenswertes Quartier bedeuten neben der Schaffung von Wohnraum auch, dass soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, Angebote für Jugend- und Erwachsenenbildung, eine gut erreichbare Nachversorgung für den täglichen Bedarf sowie ein entsprechendes Angebot an kulturellen gastronomischen und sportlichen Angeboten vorzuhalten ist. Hierbei sind die Kriterien wie Energieeffizienz und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe sowie ein gut durchdachtes Mobilitätskonzept mit kurzen Wegen zu berücksichtigen. Wenn all das gelingt, entsteht ein urbanes Flair, das auch zur Steigerung der Immobilienwerte auf lange Sicht beiträgt. Das funktionsfähige Quartier übt insgesamt eine positive Strahlkraft auf die städtische Umgebung aus.

Darüber hinaus halten wir es vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraummangels für erforderlich, parallel eine moderate Außenentwicklung in integrierten Lagen am Ortsrand zuzulassen, um die notwendigen Flächen für den dringend benötigten Wohnungsneubau zu gewinnen. Gerade hier lassen sich Flächen/Grundstücke zu günstigeren Preisen entwickeln/bereitstellen, die dann auch den Bau von preisgünstigem Wohnraum erlauben. Eine zentrale Bedingung ist, dass die notwendige technische und soziale Infrastruktur an diesen Standorten bereits vorhanden ist.

1. Zukunftsfähige Quartiere durch neue Baugebietskategorie schaffen

Wir begrüßen daher ausdrücklich, dass den Kommunen mehr planerische Flexibilität durch die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ eingeräumt wird. Diese Weiterentwicklung des Städtebaurechts erlaubt den Kommunen, moderne gemischte Quartiere mit einem verträglichen Miteinander von Wohnen und Gewerbe und einer hohen Dichte zu entwickeln. Die genaue Nutzungsmischung in diesen urbanen Gebieten sollte jeweils vor Ort festgesetzt werden, und es sollte den Kommunen obliegen, die jeweilige Nutzungsmischung festzulegen. Genau diese Flexibilität halten wir für eine der großen Qualitäten dieser neuen Baugebietskategorie und sprechen uns ausdrücklich gegen etwaige Quotierungen von einzelnen Nutzungsarten aus.

Wir begrüßen, dass im vorliegenden Gesetzesentwurf nun auch reine Wohngebäude zulässig sind und die zulässige GRZ von 0,6 auf 0,8 erhöht wurde. Dies ist für innerstädtische Gebiete angemessen und realistisch. Wir begrüßen in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich den Beschluss des Bundesrates vom 10.02.2017, der im § 17 den Tatbestand einer „Quartiersdichte“ einführt, der für die Ermittlung der Geschossflächenzahl die Anrechnung von Flächen auch außerhalb des Baugrundstückes erlaubt, wenn sie im städtebaulichen Zusammenhang stehen. Diese Ergänzung erlaubt ortsbezogene rechtssichere Lösungen für die planenden Kommunen.

2. TA-Lärm anpassen und passiven Lärmschutz nutzen

Das engere Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und weiteren Nutzungsarten in Quartieren mit einer hohen Dichte führt potenziell zu größeren Lärmkonflikten und somit zu einem weiteren Regelungsbedarf für das urbane Gebiet. Wir begrüßen daher, dass grundsätzlich anerkannt wird, dass an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht auch eine parallele Änderung der TA Lärm notwendig ist. Eine Anpassung der TA-Lärm hinsichtlich der zulässigen Lärmwerte halten wir für zwingend erforderlich, wenn den Kommunen mehr Flexibilität in der Planung urbaner Gebiete bei gleichzeitiger Rechtssicherheit eingeräumt werden soll.

Passiver Lärmschutz und Messung von Innenraumpegeln sollten allerdings im urbanen Gebiet das Mittel der Wahl sein. Wir begrüßen die Erweiterung des § 9 um die Möglichkeit, Innenraumpegel festzusetzen, so dass rechtssichere Bebauungspläne in Bezug auf den passiven Lärmschutz geschaffen werden können, wie sie der Bundesrat in seinem Beschluss vom 10.02.2017 vorsieht. Unseres Erachtens weist der Bundesrat zu Recht darauf hin, dass dies insbesondere in verdichteten Ballungsräumen bei heranrückender Wohnbebauung im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen u.d.m. für den dringend benötigten Wohnraum neue Handlungsspielräume für die Kommunen schafft. Selbstverständlich sind hier alle städtebaulichen, architektonischen und technischen Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes auszuschöpfen.

Parallel bedarf es allerdings noch einer Konsolidierung der Messmethoden und Messpunkte in der TA Lärm. Unseres Erachtens bedarf es hier mittelfristig einer Konsolidierung der verschiedenen Grenzwerte von gewerblichem Lärm und Verkehrslärm.

Der Bundesrat hat am 10.02.2017 einen rechtlichen Prüfauftrag bezüglich des passiven Lärmschutzes gegen Gewerbelärm erteilt. Wir schlagen vor, diesen Prüfauftrag um das Thema „Geruch“ in der TA Luft zu erweitern. Wir sind der Auffassung, dass auch dies Potenzial beinhaltet bei der Weiterentwicklung urbaner Gebiete in spezifischen Lagen.

3. Beschleunigtes Verfahren nicht konterkarieren

Wir fühlen uns dem Prinzip des höchstmöglichen Umweltschutzes beim kleinsten Verfahren verpflichtet.

Die erhebliche Erweiterung der in den Umweltbericht aufzunehmenden Schutzgüter und Prüfkriterien, wie im vorliegenden Gesetzesentwurf, droht das ursprüngliche Ziel des Gesetzgebers zu konterkarieren, die Innenentwicklung durch beschleunigte Verfahren zu befördern.

4. Moderate Außenentwicklung für bezahlbares Wohnen in integrierten Lagen nutzen

Das Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur Verringerung des Flächenverbrauchs ist ein hohes Gut und hat für uns einen hohen Stellenwert. Gleichwohl gibt es in manchen Kommunen große Flächenengpässe für den dringend erforderlichen Wohnungsneubau, die nur durch eine moderate Einbeziehung von Außenbereichsflächen in integrierten Lagen am Ortsrand gelöst werden kann. Gerade auf diesen Flächen lassen sich aufgrund der moderateren Grundstückspreise preisgünstigere Wohnungen entwickeln, die dringend gebraucht werden.

Wir plädieren daher ausdrücklich für die erneute Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wie es im 13b in der Version des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung vom 23.01.2017 vorgeschlagen wurde.

5. Mehr Rechtssicherheit durch klarstellende Regelungen zu Ferienwohnungen

Wir begrüßen die klarstellenden Regelungen im vorliegenden Gesetzesentwurf, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zu zählen sind.

Denn bisher haben die Richter in ihren aktuellen Urteilen eine Ferienwohnung als Beherbergungsgewerbe bzw. gewerblichen Betrieb definiert und Ferienwohnungen als sondergebietspflichtig betrachtet. Damit waren vor allem traditionell gewachsene Strukturen im Bereich der Ferienwohnungen gefährdet, die nicht in Sondergebieten gemäß § 10 BauNVO gelegen waren. Damit wird zukünftig die Rechtsunsicherheit beseitigt.

Aus Sicht der Siedlungsentwicklung und der weiteren Zielsetzung touristischer Leitbilder in Fremdenverkehrsregionen sollte allerdings darauf geachtet werden, schädliche monostrukturelle Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden. Daher ist es sinnvoll, in angespannten Wohnungsmärkten in Fremdenverkehrsregionen oder in kleinen Orten und ländlichen Regionen, in denen das Angebot an Ferienwohnungen dominiert, planerische Rahmenbedingungen und Verträglichkeitsmaßnahmen zur weiteren Entwicklung zu definieren.

Empfohlen wird, die Auswirkungen der Änderung der Baunutzungsverordnung mit der Duldung von Ferienwohnungen in allgemeinen und besonderen Wohngebieten nach einer angemessenen Zeit zu evaluieren.

WAS FEHLT: Ergänzungsbedarf aus Sicht der Stadtentwickler

Die Stadtentwickler unterstützen ausdrücklich die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Verbunden mit den Zielen aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen halten wir weitere Schritte für notwendig, wenn die Innenentwicklungspotenziale für die Schaffung von Wohnraum und die Entwicklung moderner gemischter innerstädtischer Quartiere ausgeschöpft werden sollen.

▪ **Einführung eines Innenentwicklungsgebietes nachholen**

Allen voran ist dies die Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments der Innentwicklung, das Innenentwicklungsmaßnahmengebiet (IEG). Hiermit kann den Kommunen ein neues Instrument an die Hand gegeben werden, mit dem dispers verteilte Grundstücke im Innenbereich zusammengefasst und gemeinsam entwickelt werden können. Darüber hinaus sollte ermöglicht werden, festzulegende Grundstücke notfalls mit der Enteignungsoption aufzukaufen, um diese einer baulichen Entwicklung im Sinne der Innentwicklung zügig zuführen zu können.

▪ **Grundsteuer: Steuerliche Gestaltungsspielräume für die Innenentwicklung nutzen**

Auch möchten wir auf den Beitrag hinweisen, den die Einführung einer steuerlichen Option für Kommunen zur Mobilisierung von erschlossenen, bebaubaren, aber unbebauten Grundstücken in der Grundsteuer, entfalten kann.

▪ **Musterbauordnung: Mehr Transparenz über Ländergrenzen hinweg**

Durch die einheitliche Übernahme der Musterbauordnung in die Länderbauordnungen kann mehr Transparenz geschaffen werden und die Verfahren für die Investoren vereinfacht werden. Das spart Umplanungsaufwand und Baukosten.

BVLEG e.V.

Die Stadtentwickler der BVLEG

sind die großen Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften und Sanierungsträger, die in einem Experten-Netzwerk zusammengeschlossen sind. Sie stehen Ländern, Kommunen und Privaten als Partner und Dienstleister für die Bewältigung der Zukunftsthemen der Stadtentwicklung - Klimawandel, Integration, Demografie und bezahlbares Wohnen für alle zur Seite. In den Mitgliedsunternehmen der BVLEG arbeiten 700 qualifizierte Stadtentwickler in 1.700 Kommunen. Allein die Unternehmen der BVLEG haben in den letzten 10 Jahren mit 1,5 Milliarden Euro 1/4 des Städtebauförderbudgets (nur Bundesanteile) für die Entwicklung der Kommunen in Stadt und Land und über 7,9 Milliarden Euro Umsatz auf Treuhandkonten verantwortet.

Die Stadtentwickler der BVLEG verantworten ca. 50 % der integrierten Quartierskonzepte und des Sanierungsmanagements des KfW-Programms der Energetischen Stadtsanierung.

www.bvleg.de