



## STELLUNGNAHME

### Zum Gesetzesentwurf zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 30.05.2016

#### Zur Problemstellung und den Zielen

Der Gesetzesentwurf stellt fest, dass das Zusammenleben der Menschen in den Städten von Vielfalt und Wandel geprägt ist. 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. Wenn die Schaffung von deutlich mehr Wohnraum bei Einhaltung der Innenentwicklungsziele erreicht werden sollen, bedarf es Erleichterungen des Bauens in verdichteten städtischen Gebieten. Wir begrüßen daher grundsätzlich, dass mit der Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ den Kommunen mehr Flexibilität zur Erleichterung des Bauens in hoch verdichteten urbanen Räumen eingeräumt werden soll. 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.

Zum neuen Zusammenleben in der Stadt gehört zweifellos auch der Trend der Reurbanisierung. Die Wünsche und Bedürfnisse der Menschen vor Ort richten sich dabei auch 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 Gemengelage zu attraktiven gemischten Quartieren zu entwickeln.

#### 1. Neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ - § 6a BauNVO

Wir begrüßen daher ausdrücklich das Ziel, mit der Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ den Kommunen mehr Flexibilität in hoch verdichteten urbanen Räumen einzuräumen. Wir begrüßen ebenfalls ausdrücklich, dass anerkannt wird, dass an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht auch eine parallele Änderung der TA Lärm notwendig ist.

##### ▪ Neuer § 6a, BauNVO, Zulässigkeit von Gebäuden

Das Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, halten wir für nicht nachvollziehbar. Reine Wohngebäude und reine Gewerbegebäude müssen auch im Urbanen Gebiet, analog zum § 6 BauNVO, zulässig sein.

Im Vordergrund sollte die Mischung im Quartier stehen, nicht die im Gebäude. Hier sollten die Kommunen einen weitgehenden Gestaltungsspielraum in der Festlegung der Nutzungsmischungen erhalten.

▪ **Neuer § 6a, BauNVO, GRZ**

In Kerngebieten ist bereits heute eine GRZ von 1,0 möglich. Vor dem Hintergrund, durch die neue Gebietstypologie eine Nachverdichtung im städtischen Raum zu ermöglichen, scheint eine GRZ von 0,6 zu niedrig und für viele innerstädtische Gebiete unrealistisch. Hier wäre eine GRZ von 0,8 angebracht, die unter der Voraussetzung des Baus einer Tiefgarage auf 1,0 erhöht werden sollte.

▪ **Parallele, nicht nachgelagerte Anpassung der TA-Lärm**

Eine Anpassung der TA-Lärm an aktuell bestehende und durch die neue Gebietstypologie gewünschte städtische Situationen halten wir für zwingend erforderlich, wenn den Kommunen mehr Flexibilität in der Planung urbaner Gebiete bei gleichzeitiger Rechtssicherheit eingeräumt werden soll. Bei der Anpassung der TA Lärm sind insbesondere folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Konsolidierung der Messmethoden und Messpunkte bei gewerblichem Lärm und Verkehrslärm.
- Konsolidierung der verschiedenen Grenzwerte von gewerblichem Lärm und Verkehrslärm auf dem Niveau der zulässigen Werte für Verkehrslärm.
- Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen bei der Beurteilung der Lärmkontingente.

**2. Generelle Vorprüfung der Umweltbelange bei Anwendung § 13a BauGB**

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

Zur Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus soll die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), generell von der Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls abhängig gemacht werden. Eine überschlägige Vorprüfung soll klären, ob ein beschleunigtes Verfahren angewendet werden kann.

Bei der praktischen Ausgestaltung der Vorprüfung ist darauf zu achten, dass hier nicht ein neues bürokratisches Instrument eingeführt wird, das dem generellen Anliegen des § 13a, nämlich der Beschleunigung von Verfahren, zuwider läuft.

**3. Klarstellende Regelungen zu Ferienwohnungen - § 10 Sondergebiete**

Trotz der maßgeblichen Bedeutung der Ferienwohnungen für die Tourismuswirtschaft und die daraus resultierende städtebauliche Situation in den touristisch geprägten Gemeinden, finden Ferienwohnungen in der aktuellen Baunutzungsverordnung keine Erwähnung. Lediglich in § 10 Abs. 4 Baunutzungsverordnung besteht die Möglichkeit zur Festsetzung von Ferienhaus und Wochenendhausgebieten in Sondergebieten. Da in anderen Gebieten der BauNVO nach neuester Rechtsprechung (OVG Greifswald – Urteile vom 19. Feb. 2014 und 10. Juli 2015) zunehmend Unsicherheit der Zulässigkeit besteht, ist der vorliegende Referenten-Entwurf zur BauNVO zu begrüßen. 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. Durch die Klarstellung, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zu zählen sind, 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.

#### **4. Ergänzungsbedarf aus Sicht der Stadtentwickler der ADS und der BVLEG**

Die Stadtentwickler der beiden Verbände – Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) und Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG) 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 Innenentwicklungsgebiet**

Allen voran ist dies die Einführung eines neuen städtebaulichen Instruments der Innentwicklung, das Innenentwicklungsmaßnahmensgebiet (IEG). Hiermit kann den Kommunen ein neues Instrument an die Hand gegeben werden, mit dem es möglich wäre, festzulegende Grundstücke notfalls mit der Enteignungsoption aufzukaufen, um diese einer baulichen Entwicklung im Sinne der Innentwicklung zügig zuführen zu können.

##### **▪ Regelung der Grundsteuer**

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.