

**Bundesbüro**

Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin

Telefon 030/278901-0  
Fax 030/278901-11

www.vpb.de  
info@vpb.de



V.P.B. e.V. Chausseestraße 8 10115 Berlin

**Stellungnahme**

zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt

(Stand 16.06.2016)

**Verband Privater Bauherren e.V.** Vereinsregister AG Berlin-Charlottenburg  
24307 NZ **Vorstand:** Dipl.-Ing. Thomas Penningh, Braunschweig (Vorsitzender); Dipl.-Ing. Klaus Kellhammer, Tübingen; Dipl.-Ing. Rüdiger Mattis, Leipzig; Dipl.-Ing. Renate Lepper, Bonn; Dipl.-Ing. Reimund Stewen, Köln;  
**Hauptgeschäftsführerin:** Dipl.-Ing. Corinna Merzyn

**Bankverbindung**

Postbank Hamburg  
IBAN DE95 2001 0020 0400 6022 03  
BIC PBNKDEFF

Der VPB vertritt als älteste Verbraucherschutzorganisation im Baubereich seit 1976 die Interessen der privaten Bauherren auch im Bereich der Gesetzgebung. Private Bauherren haben sehr großen Anteil an der Schaffung von selbst genutztem und vermieteten Wohnraum, und zwar auch in den Städten, und das nicht nur über Baugruppen oder mittelbar über den Erwerb von Wohnungseigentum.

## **Allgemeine Bewertung**

Das Bestreben des Gesetzgebers, die nötige Umsetzung von EU-Richtlinien zugleich zu einer Fortentwicklung von BauGB und BauNVO zu nutzen, ist fraglos zu begrüßen. Es wird nur ein Schritt in einer langen Reihe von notwendigen gesetzgeberischen Maßnahmen sein, um die vielfältigen und zudem noch zunehmenden Bedarfe in schonenden Ausgleich bringen zu können, deren Befriedigung von der gebaute Umwelt verlangt wird. Zur vorbeugenden, umfassenden Konfliktbewältigung und der so vergrößerten Akzeptanz von Vorhaben mittels einer breiteren Bürgerbeteiligung sind die diversen Vorschriften zu Veröffentlichungen via Internet ein gut geeignetes Mittel. Dazu gehört aber auch die Entwicklung neuer Instrumente wie die Schaffung des urbanen Gebiets in § 6a BauNVO-E, dem aus Sicht des VPB ein großes Potential bei der Gestaltung einer kompakteren Stadt zuzumessen ist.

Seite 2/4

## **Urbanes Gebiet**

Die Zielsetzung des Vorschlags wird vom VPB schon lange mitgetragen. Der neue Baugebietstyp schließt die Lücke zwischen Wohnnutzungen im Baugebietstyp „Mischgebiet (MI)“ und im Baugebietstyp „Gewerbegebiet (GE)“. Der Referentenentwurf stellt aus Sicht des VPB auch eine tragfähige Umsetzung dar. Nicht zugestimmt werden kann Änderungsvorschlägen, die eine weitgehende Vereinnahmung des neuen Gebietstyps für gewerbliche Nutzungen in vielerlei

Spielarten beabsichtigen. Das folgt schon aus dem unterschiedlichen Flächenbedarf dieser Nutzungsarten: gewerbliche Nutzungen machen nur einen kleinen Anteil aus im Vergleich zum Bedarf für das Wohnen. Eine Überprivilegierung des Wohnens im Vergleich zu gewerblichen Nutzungen ist aus dem Referentenentwurf auch nicht erkennbar, reine Wohngebäude sind vielmehr lediglich ausnahmsweise zulässig. Auch die GRZ von 0,6 sollte beibehalten werden, damit nicht am Ende nur ein „Kerngebiet light“ aus dem neuen Instrument wird, sondern es eine eigenständige Rolle spielen kann. Ebenso sollte es maximal bei den vorgesehenen Werten für die TA Lärm bleiben, für eine weitere Erhöhung besteht bei den vorgesehenen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und anderen Nutzungsarten kein hier erkennbarer Bedarf.

Eine Festlegung von Höchst-/Mindestanteilen gleich welcher Höhe und egal für welche Nutzungsarten hält der VPB für nicht zielführend – jedenfalls derzeit. Es steht zu erwarten, dass nach der Sammlung von Erfahrungswerten das neue Instrument noch weiterer Optimierung bedarf. In einem späteren Schritt mögen hinreichende Erkenntnisse existieren, die eine gesetzliche Vorgabe solcher Anteile notwendig machen, so weit ist es aber noch nicht. Vielmehr haben die Kommunen mit dem vorgelegten Entwurf ohne Anteilsvorgaben die nötige Flexibilität, ihre jeweiligen planerischen Vorstellungen und örtlichen Bedarfslagen bestmöglich abzudecken.

## **Aufweichung von Bauleitplanung und Einfügensanforderungen vornehmlich in Innenstadt und Ortsrand**

Diesen Ansätzen begegnet der VPB mit großer Skepsis und zwar aus einer grundsätzlichen Überlegung heraus. Denn die traditionellen Instrumente haben sich auf lange Sicht insg. doch bewährt. Ihre mitunter als schwerfällig und zeitintensiv empfundene Anwendung mag in akuten Bedarfslagen punktuelle

Ausnahmen rechtfertigen. Das darf aber nicht dazu führen, dass ausgerechnet diejenigen planerischen Mittel noch weiter aus der Hand gegeben werden, mit denen die dann gebaute Umwelt überhaupt so gestaltet werden kann, dass diese die konfligierenden Interessen bestmöglich bewältigt und die vielfältigen Aufgaben und Anforderungen auch tatsächlich löst, die an sie gestellt werden. Die Bewältigung dieser Anforderungen besteht also in Pflege bewährter und Entwicklung neuer Instrumente statt in der Aufgabe derselben.

Ein nicht mehr ganz so neues Instrument sind städtebauliche Verträge. Diese mögen für entsprechende Situationen ihre Berechtigung haben, vor einer groß angelegten Ausweitung dieser vor dem Hintergrund erhoffter wirtschaftlicher Vorteile für die Kommunen soll an dieser Stelle aber gewarnt werden. Das eigentliche Problem ist hier, dass viele Kommunen finanziell nicht einmal mehr in der Lage sind, ihren Eigenanteil für die Realisierung von mit Landesmitteln geförderten Entwicklungsprojekten aufzubringen. Andere sind personell nicht mehr hinreichend ausgestattet, um eine eigenständige, nachhaltige kommunale Bauleitplanung zu leisten. Hier drohen städtebauliche Verträge aus Sicht des VPB zweckentfremdet genutzt zu werden. Am Ende haben nicht nur private Bauherren das Nachsehen, die mit dem Grundstück zugleich den Bauvertrag so wie gestellt akzeptieren müssen oder nicht zum Zuge kommen, sondern auch die Chance auf eine intelligente und nachhaltige Entwicklung der Gemeinde wird nicht optimal genutzt. Gute Bauleitplanung kostet auch gutes Geld. Auch dieses muss den Kommunen ausreichend zur Verfügung gestellt werden, sonst nützen die besten Instrumente nichts.