

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Positionspapier

BauGB-Novelle - Für einen Neustart des
Wohnungsbaus in Deutschland

27. September 2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

Positionspapier des GdW aus Anlass der BauGB-Novelle

Für einen Neustart des Wohnungsbaus in Deutschland

Die Regierungskoalition diskutiert über eine Änderung des Baugesetzbuches. Anlass ist der Referentenentwurf zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Der Entwurf sieht unter anderem die Einführung einer neuen Baugebietskategorie vor und will so die Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzung stärken.

Ziel der Novelle muss es sein, Genehmigungsverfahren von Bauvorhaben und damit den Wohnungsbau insgesamt zu beschleunigen. Nur dann können die rund 400.000 Wohnungen, die nach einer Studie des Pestel-Instituts für das Verbändebündnis "Sozialer Wohnungsbau" jährlich erforderlich sind, auch tatsächlich gebaut werden. Gerade in den Großstädten, also den Ballungszentren und Universitätsstädten, fehlt es an bezahlbarem Wohnraum.

Es müssen darüber hinaus endlich die im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen verabredeten Maßnahmen auf den Weg gebracht werden. Stattdessen aber steht immer noch eine Einigung über die Baugesetzbuchnovelle aus, obwohl die in ihr enthaltenen Vorschläge nur wenige im Bündnis enthaltene Maßnahmen aufgreifen. Ziel dieser Novelle muss es sein, die Innenentwicklung zu stärken, mit Augenmaß eine Stadt-Umland Nutzung zu ermöglichen und das Baurecht von unnötigen bürokratischen Anforderungen zu befreien.

Der GdW fordert:

1

BauGB-Novelle endlich auf den Weg bringen

Die derzeit in der Regierungskoalition diskutierte Novelle des Baugesetzbuchs muss endlich Kabinettsreife bekommen. Dabei brauchen wir gerade bei der derzeitigen Lage auf dem Wohnungsmarkt keine neuen bürokratischen Erschwernisse in zentralen Handlungsfeldern (Planungsverfahren, Innenentwicklung oder Nutzung des Außenbereichs), sondern Instrumente für ein vereinfachtes und damit schnelleres Verfahren und Instrumente einer leichteren Mobilisierung von Bauland.

2

Neue Baugebietskategorie "Urbane Mischgebiete" richtig schaffen

In Umsetzung des Programms "Neues Zusammenleben in der Stadt" wird die Schaffung einer neuen Baugebietskategorie "Urbanes Mischgebiet" vorgeschlagen.

Mit Schaffung dieser neuen Baugebietskategorie soll die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen auf der grünen Wiese weiter gestärkt werden. Wohnen und Arbeiten soll in ein verträgliches Miteinander gebracht werden. Diese Zielrichtung ist zu begrüßen.

Bei Schaffung der neuen Gebietskategorie muss aber darauf geachtet werden, dass sich die neue Gebietskategorie aus dem "Wohnen" heraus entwickelt. Vor dem Hintergrund, dass der Wohnungsbau den weit überwiegenden Anteil der Bautätigkeit ausmacht, muss die angestrebte Mischung in der Praxis vor allem die Wohnfunktion zur Grundlage haben. Die Wohnnutzung ist zu privilegieren. Wir lehnen ab, dass reine Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Daher halten wir eine Klarstellung für nötig, dass die neue Gebietskategorie sich vom klassischen Mischgebiet abheben kann. Ein deutlich überwiegender Wohnanteil muss möglich sein. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten oder vergleichbare Gewerbetätigkeiten sind zur Vermeidung hervorgerufener Konflikte und Wirkungen nur in Ausnahmefällen zu erlauben.

3

Keine generelle Vorprüfung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung

Bislang können Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne Vorprüfung des Einzelfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihrem Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird; bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Nunmehr soll die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens künftig bei allen Bebauungsplänen der Innenentwicklung vom Ergebnis einer Vorprüfung des Einzelfalls abhängen.

Dieser Vorschlag konterkariert die ursprünglich vom Gesetzgeber beabsichtigte beschleunigte Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden. Auch im beschleunigten Verfahren werden sämtliche abwägungsrelevanten Umweltbelange geprüft. Daher bedeutet der Vorschlag keine Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus, sondern – ohne Not – eine Verlängerung von Genehmigungsverfahren und damit eine längere Zeit, bis das Gebäude endlich zum Wohnen genutzt werden kann.

4

Innerstädtische Flächen besser nutzen

Der Vorschlag der AG Aktive Liegenschaftspolitik des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zur Weiterentwicklung der boden- und planungsrechtlichen Ansätze muss aufgegriffen werden, um Flächenpotenziale der Innenentwicklung effektiver als bisher erschließen zu können. Um auch dispers verteilte kleinere Grundstücke im Innenbereich zu erfassen und einer Entwicklung zuzuführen, hat

die AG angeregt, den Anwendungsbereich städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 bis 171 BauGB) zu erweitern oder einen eigenen Maßnahmentyp der Innenentwicklung ("Innenentwicklungsmaßnahmensgebiet") im BauGB zu verankern, der die entwicklungsrechtlichen Optionen zum Ankauf der entsprechenden Flächen enthält.

5 Rechtsanspruch auf Abweichungen bei Wohnungsbauvorhaben

§ 34 BauGB schafft die Möglichkeit, dass Bauvorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile dann zulässig sind, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ausnahmen vom Einfügensgebot kann die Behörde zulassen. In der Praxis aber läuft die Ausnahmebestimmung leer, da gleichwohl ein Bebauungsplan oder Gestaltungswettbewerb gefordert wird. Vielfach verstreichen bis zur tatsächlichen Genehmigung fünf Jahre.

Im Interesse des Vorrangs der Innenentwicklung muss es – zumindest befristet für die Dauer von acht Jahren - einen Rechtsanspruch auf eine Abweichung vom Einfügensgebot (§ 34 BauGB) für Gebäude geben, die Wohnzwecken dienen.

Dieser Rechtsanspruch schafft eine Zulassungserleichterung für Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich und dient der Zielsetzung eines urbanen Wohnens entsprechend der neuen Gebietskategorie.

6 Zumindest befristete Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens auf Ortsrandlagen

Neben einer stärkeren Entwicklung im Innenstadtbereich wird der vorhandene Baubedarf nicht ohne Nutzung der Ortsrandlagen gedeckt werden können. Insofern sind Wohnbauvorhaben in Ortsrandlagen oder eine Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens auf diese Gebiete zumindest befristet zu ermöglichen.

Hierzu muss der § 35 BauGB dahingehend ergänzt werden, dass Wohnbauvorhaben auf Flächen zugelassen werden, die zwar im Außenbereich, jedoch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Damit wären städtebauliche Entwicklungen im Außenbereich ohne langwieriges und kostenintensives Bauleitplanverfahren möglich.

Eine Erweiterung beschleunigter Verfahren auch auf Ortsrandlagen bedeutet lediglich eine Erweiterung der Möglichkeiten, Fläche für Wohngebäude zu nutzen. Diese Gebiete entwickeln sich vor allem aus den innerstädtischen Gebieten heraus und sind damit keine Randlagen. Bauliche Erweiterungen und die Schaffung einer notwendigen Infrastruktur werden parallel und aus dem vorhandenen Bestand heraus entwickelt.

7

Passiven Lärmschutz stärken

Neben der Schaffung der neuen Baugebietskategorie sollen die Lärmimmissionsrichtwerte für urbane Gebiete an die höhere Lärmbe­lästigung angepasst werden. Notwendig ist neben einer Lärm­mes­sung am Ort der Verursachung die Berücksichtigung von Lärm in der Wohnung (passiver Schallschutz). Erleichternd für den innerstädtischen Wohnungsbau wäre es, wenn die in den letzten Jahren erheb­lich verbesserten technischen Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes bei der Beurteilung von Lärmbelastungen genutzt werden könnten. Deshalb benötigen wir eine Regelung für Maßnahmen des pas­siven Lärmschallschutzes in lärmvorbela­steten Gebieten im BauGB. Alles andere würde planungspraktische Erschwernisse für die Innenentwicklung bedeuten.

8

BauGB-Novelle darf nicht zu mehr Bürokratie führen

Mit der Neufassung ist ein erheblicher Mehraufwand für die Städte und Kommunen zu befürchten. So sind die Anforderungen an den Umweltbericht erheblich erweitert worden. Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und Fristen müssen bei Vorliegen eines wichtigen Grundes "angemessen" sein. Gerade aufgrund der aktuellen Herausforderungen zur Schaffung von be­zahlbarem Wohnraum müssen Vorschriften vermieden werden, die zu Rechtsunsicherheiten und zusätzlichem Verwaltungsaufwand füh­ren. All diese Maßnahmen müssen aufgrund der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt zumindest zurückgestellt werden.

9

Einbettung der energetischen Gebäudemodernisierung in den Quartierszusammenhang

Ziele der Energieeffizienz und des Klimaschutzes können wirtschaftlich und sozial vertretbar in optimaler Abstimmung von gebäudebe­zogenen und quartiersbezogenen Maßnahmen erreicht werden. Das Planungsrecht sollte deshalb die Möglichkeit unterstützen, Maßnah­men in Quartieren besser zu fördern als einzelne Gebäude und dar­über hinaus Maßnahmen an einzelnen Gebäuden abweichend von den Vorschriften der EnEV umzusetzen, wenn im Rahmen eines inte­grierten Quartierskonzeptes die Energieeffizienz der Gesamtmaß­nahme und deren Beitrag zum Klimaschutz angemessen sicherge­stellt ist. Um die Einbettung der energetischen Gebäudemodernisie­rung in den Quartierszusammenhang planungsrechtlich zu erleich­tern, wäre die Ergänzung des BauGB durch einen 171 g "Private Initiativen zur Modernisierung von Quartieren" zielführend, der die Förderung von energetischen Maßnahmen im Quartierszusammenhang explizit unterstützt.

10

Musterbauordnung in den Ländern umsetzen

Im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat der Bund den Ländern empfohlen, die Landesbauordnungen noch konsequenter als bisher an der Musterbauordnung der Länder zu orientieren und sich dort, wo die Musterbauordnung Wahlmöglichkeiten vorsieht, auf einheitliche Regelungen zu verständigen. Auch die Baukostensenkungskommission als Teil des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat sich für eine stärkere Verbindlichkeit der Musterbauordnung ausgesprochen. Wir brauchen eine einheitliche Übernahme der Musterbauordnung in allen Ländern.

Diese Rechtsangleichung sorgt für Transparenz und spart Umlaufungskosten aufgrund landesspezifischer Vorgaben und kann so zur Senkung der Baukosten beitragen und kostengünstigeren Wohnungsbau erleichtern.

11

10-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive umsetzen

Auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses hat das Bundeskabinett am 09.03.2016 ein 10-Punkte-Programm zur Wohnungsbau-Offensive beschlossen. Das Maßnahmenpaket setzt sich aus Baulandbereitstellung, steuerlichen Anreizen, Überprüfung von Bauvorschriften auf Vereinfachungspotential, Mitteln für soziale Wohnraumförderung und Wohngeld zusammen.

Das 10-Punkte-Programm der Wohnungsbau-Offensive sieht folgende Maßnahmen vor:

- Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben
- Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen
- Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken
- Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen
- Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren
- Normen, Standards und gesetzliche Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen
- Serielles Bauen für ansprechenden und günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
- Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare Energien – Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
- Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben.

Wollen wir in Deutschland die Zielsetzung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreichen, so brauchen wir dringend eine Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>