



Deutscher Bundestag

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit

Wortprotokoll der 106. Sitzung

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Berlin, den 15. Februar 2017, 11:00 Uhr
Paul-Löbe-Haus
PLH E.700

Vorsitz: Bärbel Höhn, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt

Seite 3

Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

BT-Drucksache 18/10942

Federführend:

Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und
Reaktorsicherheit

Mitberatend:

Innenausschuss
Ausschuss für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
Ausschuss für Verkehr und digitale Infrastruktur
Ausschuss für Tourismus
Haushaltsausschuss

Gutachtlich:

Parlamentarischer Beirat für nachhaltige
Entwicklung

Berichterstatter/in:

Abg. Kai Wegner [CDU/CSU]
Abg. Michael Groß [SPD]
Abg. Caren Lay [DIE LINKE.]
Abg. Christian Kühn (Tübingen) [BÜNDNIS 90/DIE
GRÜNEN]



Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Auernhammer, Artur Dött, Marie-Luise Gebhart, Dr. Thomas Göppel, Josef Grundmann, Oliver Haase, Christian Jörrißen, Sylvia Kanitz, Steffen Magwas, Yvonne Marschall, Matern von Möring, Karsten Müller (Braunschweig), Carsten Petzold, Ulrich Schulze, Dr. Klaus-Peter Vogel (Kleinsaara), Volkmar Wegner, Kai Weisgerber, Dr. Anja	Bareißen, Thomas Benning, Sybille Gundelach, Dr. Herlind Gutting, Olav Helfrich, Mark Jung, Andreas Kruse, Rüdiger Lagosky, Uwe Lerchenfeld, Graf Philipp Liebing, Ingbert Luczak, Dr. Jan-Marco Nüßlein, Dr. Georg Oßner, Florian Pols, Eckhard Wittke, Oliver Woltmann, Barbara Zimmer, Dr. Matthias
SPD	Bülow, Marco Groß, Michael Lotze, Hiltrud Miersch, Dr. Matthias Mindrup, Klaus Nissen, Ulli Pilger, Detlev Schwabe, Frank Tausend, Claudia Thews, Michael Träger, Carsten	Bartol, Sören Burkert, Martin Daldrup, Bernhard Held, Marcus Lemme, Steffen-Claudio Malecha-Nissen, Dr. Birgit Röspel, René Scheer, Dr. Nina Scho-Antwerpes, Elfi Vogt, Ute
DIE LINKE.	Lay, Caren Lenkert, Ralph Menz, Birgit Zdebel, Hubertus	Bluhm, Heidrun Bulling-Schröter, Eva Tackmann, Dr. Kirsten Zimmermann, Pia
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Kotting-Uhl, Sylvia Kühn (Tübingen), Christian Lemke, Steffi Meiwald, Peter	Baerbock, Annalena Höhn, Bärbel Paus, Lisa Verlinden, Dr. Julia



Einzigster Tagesordnungspunkt

Gesetzentwurf der Bundesregierung

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

BT-Drucksache 18/10942

dazu Sachverständige:

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH
Prof. Dr. Arno Bunzel

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände

Deutscher Städtetag, Hilmar von Lojewski
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)523-A (Anlage 1)
im Nachgang Ausschussdrucksache 18(16)523-F (Anlage 2)

Bundesverband deutscher Wohnungs- u. Immobilienunternehmen (GdW)

Axel Gedaschko
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)523-D (Anlage 3)

Haus & Grund Deutschland

Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft
Dr. Kai H. Warnecke
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)523-B (Anlage 4)

Bundesverband Freier Immobilien- u. Wohnungsunternehmen (BFW)

Andreas Ibel

Bundesvereinigung der Landes- u. Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG)

Eckhard Horwedel
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)523-C (Anlage 5)

Bundesverband für Wohnen u. Stadtentwicklung e. V. (vhw)

Prof. Dr. Jürgen Aring

Deutscher Mieterbund e. V. (DMB)

Stefan Bentrop

Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU)

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker
Universität Siegen
Stellungnahme Ausschussdrucksache 18(16)523-E(neu) (Anlage 6)
Power-Point-Präsentation (Anlage 7)

Vorsitzende: Liebe Kolleginnen und Kollegen, liebe Sachverständige, meine Damen und Herren, ich möchte Sie ganz herzlich zur 106. Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit begrüßen. Wir haben hier eine öffentliche Anhörung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Bundestagsdrucksachennummer 18/10942. Wir haben auch noch eine Stellungnahme des Bundesrates, die ist uns gerade zugegangen, mit der Bundestagsdrucksachennummer 18/11181.

Wir haben sehr viele Sachverständige eingeladen: zunächst einmal haben wir Prof. Dr. Arno Bunzel vom Deutschen Institut für Urbanistik, gGmbH. Sie haben auch einen besonderen Teil heute, da Sie anders als die anderen Sachverständigen 5 Minuten Redezeit bekommen, um die Untersuchung, die Sie gemacht haben, vorstellen zu können. Wir haben dann für die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände Hilmar von Lojewski vom Deutschen Städtetag, den wir schon einige Male hier begrüßen konnten. Das gilt auch für einige andere, auch für Axel Gedaschko vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). Dr. Kai H. Warnecke von Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Spitzenverband der privaten Wohnungswirtschaft, auch Sie sind hier schon sehr häufig gewesen. Andreas Ibel vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW). Eckhard Horwedel von der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e. V. (BVLEG). Prof. Dr. Jürgen Aring vom Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. (vhw). Stefan Bentrop vom Deutschen Mieter-



bund e. V. (DMB). Frau Prof. Dr. Lamia Messari-Becker vom Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU), Universität Siegen.

Sie alle möchte ich sehr herzlich begrüßen. Wir haben auch von einigen von Ihnen schriftliche Stellungnahmen, die wir auch verteilt haben, mit den Ausschussdrucksachennummern 18(16)523 A, B, C, D und E. Diese liegen auch draußen aus. Dann will ich noch darauf hinweisen, dass das Fotografieren, Filmen und auch Mitschneiden nicht erlaubt ist, es sei denn, es gibt eine bestimmte Erlaubnis oder es handelt sich um akkreditierte Presse. Das Ganze werden wir als Fernsehübertragung live im Internet haben, die Sitzung wird auch digital aufgezeichnet. Statements, Diskussionen und Power-Point-Präsentationen sind über das Internet zugänglich.

Dann die obligatorische Frage, die wir immer auch mit ja beantworten: Soll von dieser Anhörung ein Wortprotokoll angefertigt werden? Da sehe ich keinen Widerspruch, also verfahren wir so wie immer.

Zunächst gibt es das Statement von Prof. Dr. Bunzel, ansonsten haben die Sachverständigen drei Minuten. Sie haben bitte Verständnis dafür, dass ich auf diese Zeiteinteilung sehr genau achten werde, damit die Abgeordneten genügend Zeit haben, Fragen zu stellen. Die Fragen der Abgeordneten richten sich immer an einen Sachverständigen und dieser darf dann drei Minuten antworten.

Prof. Dr. Bunzel, Sie tragen hier ja die Grundlage der Diskussion etwas ausführlicher vor, von daher 5 Minuten für Sie jetzt gleich am Anfang.

Prof. Dr. Arno Bunzel (Difu): Ich berichte über die Ergebnisse des Planspiels, welches in sechs Städten durchgeführt worden ist. Das waren die Städte Bamberg, Köln, Leipzig, Tübingen und die beiden Fremdenverkehrsgemeinden Sylt und Zingst wegen der dort befindlichen Problematik. Die Planspielergebnisse liegen Ihnen vor. Die wurden gerade verteilt.

Viele Dinge sind schon im Regierungsentwurf aufgegriffen worden, manches ist aber geblieben. Der Regierungsentwurf hat viel Zustimmung erfahren. Ich beschränke mich jetzt auf die Dinge, die keine Zustimmung oder keine eindeutige Zustimmung bekommen haben, die also diskussionsbedürftig sind.

Das sind zwei Punkte:

Der erste Punkt ist § 13b Baugesetzbuch (BauGB). Diese neuere Regelung reagiert auf den in einer Reihe prosperierender Städte aktuell bestehenden großen Bedarf, den Wohnungsbau massiv anzukurbeln und möglichst schnell neue Bauflächen auszuweisen. Dieses Anliegen ist sicherlich berechtigt, die Regelung schießt aber und das ist die Kernbotschaft, deutlich über das Ziel hinaus. In vielen Städten und Gemeinden, die keinen großen Zuwanderungsdruck zu verzeichnen haben und deren Bevölkerungsentwicklung stagniert und rückläufig ist, würde die geplante Regelung Fehlanreize für den Wohnungsbau über den eigentlichen Bedarf hinaus setzen. Die Planspielstädte haben deshalb, wie ich finde, zurecht auf den Widerspruch mit dem im Gesetz selbst postuliertem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung hingewiesen, mit dem eine ressourcenschonende, aber auch ökonomisch effiziente Siedlungsentwicklung erreicht werden soll. Der Anwendungsbereich der Regelung sollte vor diesem Hintergrund – und das ist auch das Petitum der Planspielstädte – deutlich eingeschränkt werden. Anderenfalls würde eine Fehlsteuerung der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen, die den tatsächlichen Erfordernissen entgegenliefe. Das beschleunigte Verfahren sollte bei Außenbereichsflächen allenfalls dann möglich sein, wenn in der Gemeinde ein dringender Wohnbedarf besteht. Im Planspiel wurden zum Teil noch weitergehende Einschränkungen vorgeschlagen. Der Begriff „Dringender Wohnbedarf“ schließt allerdings an eine Diktion an, die bereits in den 1990er Jahren mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz erprobt wurde und insofern eine bessere Anbindung an erprobte Praxis hat.

Der zweite Punkt, den ich ansprechen will, ist das Urbane Gebiet (MU). Das Urbane Gebiet wird begrüßt von den Städten. Mit Blick auf die Wirkung auf die Neuregelung zum Urbanen Gebiet im Siedlungsbestand werden allerdings erhebliche Probleme angezeigt, denn auch im nicht beplanten Innenbereich käme der neue § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Zulässigkeitsmaßstab für die Genehmigung von Vorhaben zur Anwendung, soweit die Eigenart der näheren Umgebung der eines Urbanen Gebietes entspricht. Dies ergibt sich aus § 34 Absatz 2 BauGB. Warum ist dies problematisch? Weil das Nutzungsspektrum und damit



die Eigenart des Urbanen Gebietes so flexibel und offen ist und damit die meisten innerstädtischen Wohn- und Mischgebiete künftig faktische Urbane Gebiete werden; also ihren Zulässigkeitsrahmen deutlich verändert sehen würden. Das führt zu Problemen, weil die Städte darauf mit der Aufstellung von Bebauungsplänen reagieren müssen, um Fehlsteuerung, Fehlentwicklung zu begegnen. Diesen Aufwand glauben die Kommunen – jedenfalls kurzfristig – nicht bewältigen zu können. Sie plädieren daher dafür, die Anwendung von § 34 Absatz 2 BauGB bei faktischen Urbanen Gebieten gesetzlich auszuschließen. Der im Gesetzentwurf im § 245c Absatz 3 BauGB angelegte Ansatz, die Anwendung dieser Regelung erst nach einer Übergangszeit wirksam werden zu lassen, wird auch unter anderem angesichts des dadurch ausgelösten Zeitdrucks als nicht ausreichend erachtet.

Ein Punkt spielt beim Urbanen Gebiet natürlich auch eine wichtige Rolle und wurde auch im Planspiel diskutiert nämlich das abgesenkte Lärmschutzniveau gegenüber dem Mischgebiet: 3 Dezibel zusätzliche Belastung. Bei der planerischen Ausweisung von Urbanem Gebiet schafft das abgesenkte Lärmschutzniveau zusätzliche Gestaltungsspielräume bei Gewerbelärmmissionen, das ist das Ergebnis des Planspiels. Das wird auch begrüßt, allerdings nicht ohne Reflektion begrüßt, denn diese zulässige Belastung kann natürlich zu schlechteren Wohnbedingungen führen, muss es aber nicht. Das ist, glaube ich, auch eine zentrale Erkenntnis aus dem Planspiel: Ein besserer Lärmschutz kann in diesen Gebieten durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes, wie Lärmschutzfenster und Ausrichtung von Grundrissen, durchaus weiter erreicht werden. Das liegt in der Planungshoheit der Kommunen. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich des Verkehrslärms durchaus schon bewährt und rechtlich zulässig. Man kann auf diese Weise, wenn man will, innerhalb der Wohnungen sicherstellen, dass ruhig gewohnt wird und auch sicherstellen, dass auf der lärmabgewandten Seite ein ruhiges Außenleben möglich ist. Ich bin damit am Ende und hoffe, die Zeit nur gering überschritten zu haben.

Vorsitzende: Ich will noch einmal darauf hinweisen, dass die Broschüre „Planspiel zur Städtebau-

rechtsnovelle“, die eben von Prof. Dr. Bunzel angesprochen worden ist, schon in der vorherigen Sitzung verteilt worden ist.

Hilmar von Lojewski (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände): Wir begrüßen den Gesetzentwurf grundsätzlich, er ist Ausfluss aus der guten Zusammenarbeit zwischen Ihrem Haus, Herr Staatssekretär, und den kommunalen Spitzenverbänden. Dessen ungeachtet haben wir natürlich eine Reihe von Punkten, die wir Ihnen in unserer Stellungnahme konzentriert dargetan haben.

Im mündlichen Vortrag möchte ich mich auf drei beschränken. Wir finden es hervorragend, dass wir 10 Jahre nach der Leipzig-Charta endlich die planungsrechtliche Kategorie erwarten dürfen, die durchmischte Städte erlaubt. Das ist ein bisschen spät, das müssen wir selbstkritisch auch anmerken, aber es ist nie zu spät. Wenn wir diese Kategorie haben, werden wir stärker durchmischen können. Wir werden auch Abstände verringern können. Aber wir werden das nicht können, ohne dass wir uns auch mit dem passiven Lärmschutz beschäftigen. Wir sind der Auffassung – da haben wir einen Dissens mit dem Ministerium – dass es möglich ist, auch über planungsrechtliche Regelungen den Lärmschutz im Sinne der Kommunen so zu handhaben, dass die Kommunen nach sorgfältiger Abwägung im Bebauungsplanverfahren über die Festsetzung von Innenraumpegeln für gesunde Wohnverhältnisse, auch beim Heranrücken von Wohnbebauung an Gewerbe, sorgen können. Wir haben verstanden, dass die TA-Lärm dafür nicht geändert werden soll und nur eine Änderung der Obergrenzen bezogen auf das Urbane Gebiet stattfinden soll. Diese Erhöhung finden wir nicht richtig, weil sie im Vollzug dazu führt, dass wir in Gewerbegebietslärmkategorien vorstoßen. Wir wollen es eher flexibel handhaben, nämlich nach sorgfältiger Abwägung in Bebauungsplänen Festsetzungen treffen zu können und ersuchen das Parlament, genauso wie der Bundesrat in der Nummer 4 seiner Vorschläge, dieser Regelung näher zu treten und den Städten damit auch mehr Bewegungsspielraum zuzubilligen.

Der zweite Punkt, der uns etwas befremdet, ist die Bekanntmachung im Internet. Da, finden wir, geht es doch stark in die gemeindliche Planungshoheit



hinein. Weiteres bitte ich Sie unserer Stellungnahme zu entnehmen. Das muss nicht so laufen, wie das dort vorgesehen ist.

Der dritte Punkt berührt die bereits von Herrn Prof. Bunzel thematisierte Regelung zum § 13b BauGB. Wir sind nicht der Auffassung, dass es dadurch zu Schindluder im Außenbereich kommt. Wir haben eine funktionierende Landes- und Regionalplanung im Land. Wir haben Kontingentierungen von Wohnbauflächen, die sorgsam verteilt werden. Es verhält sich keineswegs so, dass in der Hoffnung auf eine vierte Fruchtfolge Äcker jetzt zu Bauland umgemodelt werden, die niemals vorher in einem Flächennutzungsplan abgeklärt waren oder die niemals vorher in einer Regionalplanung thematisiert worden wären. Wir werden in den Kommunen verantwortungsvoll damit umgehen. Wir legen keinen Wert auf den Dispens des Eingriffs-Ausgleichs und würden diese Regelung gerne nehmen, um ein bisschen mehr Bewegungsspielraum in kommunaler Eigenverantwortung zu bekommen.

Axel Gedaschko (GdW): Wir sehen den Gesetzentwurf als einen wesentlichen Beitrag dazu an, die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in ein Gesetz zu gießen und das größte Hemmnis, das fehlende Bauland, ein Stückchen nach vorne zu bringen. Wenn wir über das Nachvornebringen sprechen, dann haben wir das Problem, das eben schon angesprochen wurde, wie wir uns zum Lärmschutz verhalten. Das ist natürlich ein Dilemma. Man wird nicht mehr Stadt in der Stadt kriegen und dann alles so behalten können, wie es ist.

Deshalb begrüßen wir erstens: den Vorschlag der jetzt auch auf dem Tisch liegt, die 3 Dezibel. Wenn Sie heute auch schon Stadt erleben, erreicht man natürlich genau in diesen Quartieren, die lebendig sind, diese Werte. Zweitens glauben wir aber auch, dass passiver Schallschutz möglich sein muss. Wenn man bestimmte Entwicklungen in Deutschland anguckt, dann ist es faktisch schon vorweg genommen worden. Ich komme selber aus Hamburg und wenn Sie die Entwicklung der HafenCity sehen, ohne das Hamburger Fenster wäre sie gar nicht möglich gewesen. Das muss jetzt allerdings auch rechtlich geklärt werden. In Hamburg ist das alles zivilrechtlich geklärt worden, hoch komplex und manchmal mit einem Augenzwinkern, aber

wir brauchen jetzt dort rechtliche Klarheit. Wir haben bloß die Sorge, dass hierfür etwas mehr Zeit gebraucht wird, als wir haben. Deshalb plädieren wir für eine Doppelstrategie. Wir sagen: Die 3 Dezibel brauchen wir auf jeden Fall, und zusätzlich, wenn irgend möglich, müssen wir auch den Weg des passiven Schallschutzes gehen. Da sind einige Fragen, die damit zusammenhängen. Das fängt an bei einer Kostensteigerung, das muss man auch ganz klar benennen. Die Fenster werden teurer und dann geht es bis hin zu Haftungsfragen. Das haben wir aber auch im Einzelnen aufgelistet.

Beim Einfügungsgebot sind wir dafür, dass man Anwendern künftig das Ermessen ein wenig erleichtert und nicht komplett offen lässt. Wir haben hier auch einen Vorschlag gemacht, es gibt eine Regelung im § 35 Absatz 3 BauGB, die eigentlich schon sehr stark ermessenslenkend ist. Da braucht man nicht noch eine Erweiterung, die jetzt noch im Vorschlag drin ist. Beim beschleunigten Verfahren für B-Pläne der Innenentwicklung sehen wir die zeitliche Befristung extrem kritisch. Bevor sich die Kommunen dann wirklich darauf eingestellt haben, dürfte es mit der Zeit knapp werden. Wenn man wirklich auch noch eine Bürgerbeteiligung haben möchte, wird man es sehr, sehr schwer haben, dann diese Befristung einzuhalten. Deshalb plädieren wir an dieser Stelle dafür, den Zeitraum um zwei Jahre zu ergänzen. Hinsichtlich der, ich sage mal böswilligen Ausnutzung, die teilweise unterstellt wird, würde ich mich schlicht und ergreifend der richtigen Stellungnahme Herrn von Lojewskis anschließen.

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland): Im Grundsatz begrüßt Haus & Grund Deutschland den vorgelegten Gesetzentwurf. Gestatten Sie mir nur einige kurze Anmerkungen zu einigen Details: Im Gegensatz zu den kommunalen Spitzenverbänden sehen wir die Veröffentlichung der Bebauungspläne und jetzt auch der Flächennutzungspläne im Internet als einen guten und richtigen Schritt, um die Bürger in diesem Land an die Arbeit der Kommunen heranzuführen und ihnen die Gedanken, die man sich dort in den Kommunen macht, näher zu bringen.

Die Einführung des Urbanen Gebietes in § 6a BauNVO halten wir grundsätzlich für richtig. Ich denke es ist, wenn man so will, ein positiver Schritt zurück. Die heute beliebten Quartiere in



den Städten sind die, die im Wesentlichen dem entsprechen, was dort festgelegt werden soll. Wenn man hier in Berlin an den Prenzlauer Berg oder Friedrichshain denkt, dann ist das genau das, wo die Menschen leben möchten. Insofern ist es schon richtig, das in der BauNVO auch so nachzubilden.

Ein Problem sehen wir im Hinblick auf den Lärm. Hier haben wir im Hinblick auf die sicherlich erforderliche Anpassung der TA-Lärm eine durchaus abweichende Meinung zu den Vorrednern. Wir denken, dass die 3 Dezibel, die hier als Zuschlag zu den Lärmwerten in bisher bekannten Wohngebieten vorhanden sind, dass dieser Zuschlag zu hoch ist, dass das für die Wohnbevölkerung, die dort tatsächlich wohnen möchte, zu viel sein könnte. Wir regen daher an, sich an den Lärmwerten, also 60 Dezibel für Kern-, Dorf- und Mischgebiete auch in Zukunft zu orientieren.

Mit Blick auf das Hamburger Fenster oder auch den passiven Lärmschutz sehen wir gravierende Probleme. Das Hamburger Fenster ist teuer, es ist komplex und aufwändig. Der passive Lärmschutz ist eine teure Sache und wird das Wohnen weiter verteuern. Wer in diesen Gebieten künftig bauen möchte und die natürlich denkbaren Auflagen der Kommune bekommt, wird zu anderen Preisen bauen müssen. Das Wohnen und das Mieten in diesen Gebieten müssen dann teurer werden. Natürlich ist das kein K.-o.-Kriterium für bezahlbares Wohnen, aber ist ein weiterer Punkt, der als kleiner Baustein das Wohnen in den Gebieten weiter teurer machen wird. Daher halten wir es nicht für richtig, den Lärm weg von der Quellenorientierung, wie wir es heute haben, hin zu denjenigen, die davon betroffen sind, zu verlagern und dort mit passiven Lärmschutz als Lösung zu agieren.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist sicherlich ein guter Vorschlag. Es wird maßgeblich davon abhängen, wie die Kommunen mit diesem Vorschlag umgehen. Wir denken, dass die Fokussierung auf die Innenstädte grundsätzlich richtig sein sollte und der § 13b BauGB dann herangezogen werden kann und zulässig sein sollte, wenn nachweislich nicht ausreichend Wohnraum vorhanden ist, dann ist das sicherlich eine gute Möglichkeit.

Mit Blick auf die Ferienwohnungen noch ein Satz: Es scheint Unsicherheiten darüber zu geben, ob die Neueinführung des grundsätzlich zu begrüßenden

Begriffes sich auch rückwirkend evtl. auf reine Wohngebiete erstrecken könnte. Wenn hier Rechtsicherheit hergestellt werden könnte, sodass die Begriffsdefinition Bestandsschutz auch in reinen Wohngebieten gewährleistet, ist der gesamte Vorschlag, so wie er vorliegt, sehr gut. Nur die Rechtsicherheit wäre – wie gesagt – nicht schlecht.

Andreas Ibel (BFW): Ich bedanke mich außerordentlich, dass wir die Sicht der mittelständischen Immobilienwirtschaft hier darlegen können und möchte ausdrücklich betonen, dass wir diese Baugesetznovelle für richtig und auch dringend notwendig halten. Gerade in Anbetracht des großen Wohnungsneubaubedarfes, den wir haben, und vor allem auch in den A-Städten, wo wir sagen: Wir brauchen mindestens 100 000 neue Wohnungen, von denen wir gerade einmal 30 000 derzeit realisieren, ist das jetzt der richtige Schritt. Denn gerade auch bei unseren Mitgliedern stellen wir fest, dass sie oftmals durch das fehlende Planrecht ausgebremst werden. Oft ist bedarfsgerechter Wohnungsbau nur aufgrund von Ausnahmen möglich. Das ist bisher die Praxis. Statt mehr Ausnahmen benötigen wir mehr Regelfälle, die der Baupraxis entsprechen. Da ist die Einführung des Urbanen Gebietes der richtige Schritt, dort darf künftig dichter und höher gebaut werden und somit ist das auch effizienter. Zudem wird Wohnen und Gewerbe im neuen Gebietstyp besser und flexibler vereinbar. Auch besteht ein gesellschaftlicher Konsens, dass die Zulässigkeit reiner Wohngebäude darin wichtig ist, auch um hier Planungssicherheit und auch Investitionssicherheit zu schaffen – das möchte ich auch noch einmal betonen. So können lebenswerte Quartiere entstehen, die den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Die Menschen wollen in diesen l e b h a f t e n Quartieren wohnen. Dort ist die Nachfrage am höchsten.

Auch ich möchte noch einmal das Hamburger HafenCity-Thema erwähnen. Ich habe damals auch selber ein Projekt dort begleitet und es waren eben nur Ausnahmen und wir müssen eigentlich von diesen Ausnahmeregelungen wegkommen. Denn Ausnahmen kosten viel Zeit und treiben die Kosten. Nur mit Ausnahmeregelungen bekommen wir keine Investitionssicherheit hin. Wir müssen aber jetzt Investitionssicherheit schaffen. Gerade dieses wird von unseren Mitgliedsunternehmen derzeit als das größte Hemmnis für die Schaffung von wei-



teren bezahlbaren Wohnraum angesehen, denn gerade langwierige Verfahren führen im Schnitt zu Projektmehrkosten von fast 10 Prozent und langen Verzögerungen von über 12 Monaten.

Ich denke, vor diesem Hintergrund ist es auch wichtig, dass der zulässige Lärm innerhalb des Urbanen Gebietes erhöht wird. Der Schritt, so wie er jetzt vorgesehen ist, ist richtig. Der Bau von Wohnungen sollte nicht aufgrund von Lärm verweigert werden, der morgen vielleicht überhaupt nicht mehr da ist. Eine der Hauptlärmquellen, der Anlieferverkehr, wird sich möglicherweise ja schon durch die Weiterentwicklung der Elektromobilität erledigen. Wir können da nur warnen, die Einführung des Urbanen Gebietes mit einem Systemwechsel im Schallschutz zu verbinden. Wir alle wissen, wie lange die Veränderungen der TA-Lärm in der Vergangenheit gedauert haben und insofern sollten wir diese Risiken jetzt nicht eingehen, sondern das Urbane Gebiet beschließen. Es ist richtig, hier Maßnahmen zu erwägen, die den passiven Schallschutz stärken. Ganz wichtig ist für uns aber auch, dass mehr Bauland benötigt wird, insbesondere in den Hotspots und ganz schnell. Da ist die Ausweitung des beschleunigten Verfahrens das richtige Instrument, weshalb es nicht mit weiteren Auflagen verbunden werden darf. Ich denke, das ist der richtige Weg um dem Wohnraummangel in der Mitte unserer Gesellschaft entgegenzuwirken.

Eckhard Horwedel (BVLEG): Wir begrüßen diesen Gesetzentwurf ausdrücklich, weil er eine ganze Reihe von Punkten erhält, die die Kommunen in die Lage versetzen werden, auf die aktuellen Anforderungen gezielt und richtig einzugehen. Aus unserer Sicht geht es insbesondere darum, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und natürlich die gemischten Urbanen Gebiete vor Ort in schwierigen Gemengelagen umzusetzen.

Aus Sicht der Stadtentwickler ist es für das Urbane Gebiet von besonderer Bedeutung, dass wir es in Städten unterschiedlicher Größenordnung berücksichtigen wollen. Ich glaube, das ist nicht nur ein Thema für die Großstädte, sondern auch für die Mittel- und Kleinstädte, wir finden das sehr wichtig. Ein weiterer Punkt ist, dass die Nutzungsmischung flexibel sein sollte. Wir lehnen eine Quotierung ausdrücklich ab, weil es vor Ort in den örtlichen Gegebenheiten am besten umgesetzt werden

kann. Wir begrüßen ausdrücklich als Stadtentwickler die Erhöhung der Dichte und den Vorschlag des Bundesrates, eine entsprechende Quartiersdichte einzuführen. Wir sind auch für eine gezielte Außenentwicklung, weil wir glauben, dass es insbesondere in integrierten Lagen möglich sein sollte, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wie das dann im Einzelnen zu gestalten sein wird, müsste man sicherlich noch einmal diskutieren. Was aus unserer Sicht fehlt: Wir hätten uns gewünscht, dass auch das Innenentwicklungsmaßnahmegebiet gleich mit umgesetzt wird. Wir glauben, dass das ein weiteres Instrument sein kann, vor Ort in den Kommunen Wohnraum zu schaffen.

Prof. Dr. Jürgen Aring (vhw): Wir vom vhw nehmen zu drei Punkten Stellung: Einmal zum Urbanen Gebiet, dann zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und ganz kurz auch noch zur Klarstellung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen. Unsere Stellungnahme haben wir in enger Zusammenarbeit mit unseren Baurechtsjuristinnen und -juristen erarbeitet, die im Bereich Fortbildungen tätig sind und täglich in ihren Veranstaltungen die Rechtssache und die Praxiserfahrung im Planungsalltag zusammenführen.

Zum Urbanen Gebiet: Hier geht es ja, das ist schon mehrfach betont worden, um eine Überwindung des städtebaulichen Paradigmas der starken Trennung von Funktionen, das vor ungefähr 100 Jahren aus damals sehr guten Gründen Einzug in das stadtplanerische Denken gehalten hat. Die Zeiten haben sich geändert, das betonen alle Fachleute und sie ist reif für einen Wandel, der sich dann auch in einer geänderten Baunutzungsverordnung niederschlagen muss. Aber was passiert dann konkret? Konkret wird für das MU im Vergleich zu dem Mischgebiet, was wir ja schon haben, vorgeschlagen: Mehr Nutzungen gelten als verträglich, mehr Dichte ist möglich und Wohnen verträgt mehr Lärm – plus 3 Dezibel. Das ist mehrfach schon gesagt worden. Es spielen also § 6a und § 17 der BauNVO, die TA-Lärm und die Rechtsprechung zum passiven Schallschutz zusammen. Dabei sind aus unserer Sicht zwei Punkte noch nicht gelöst. Im Bereich Lärm die Lärmwertregelung für das Urbane Gebiet in der TA-Lärm, das ist zwar im Verfahren, aber es ist noch alles unklar und der passive Lärmschutz, das ist auch schon gesagt worden, gegenüber Gewerbelärm ist nicht geregelt.



Zweitens, auch das hat Herr Prof. Bunzel eben schon gesagt, der Umgang mit dem MU als faktischem Baugebiet im Sinne von § 34 Absatz 2 BauGB. Da gibt es wohl noch Bauchschmerzen. Man sieht ja auch, dass man die Regelungen auf zwei Jahre ausgesetzt hat; das zeigt, dass es noch Unklarheiten gibt. Unsere Haltung: Im Prinzip ja, weil die Idee gut ist, aber die Lärmthematik muss mit der Einführung der Geltung der neuen Regelung der Baunutzungsverordnung gelöst werden. Ansonsten gibt es entweder ein MU light, ein Urbanes Gebiet light, sehr ähnlich dem MI, oder man befördert Demokratieverdrossenheit, weil die Wirkung des Urbanen Gebietes erst viel später durch die Hintertür nach Änderung der TA-Lärm nach neuen Rechtsprechungen und dergleichen sichtbar wird und dann sagt man, das hat man damals gar nicht bedacht. Ähnliches gilt auch für die Einführung dieses faktischen Baugebiets. Deswegen regen wir an, die Geltung der neuen MU fest mit der Lösung der Lärmfrage zu verknüpfen und die Möglichkeit der Einführung des passiven Lärmschutzes gegen Gewerbelärm zu erwägen. Das hat ja auch der Bundesrat vorgemacht.

Zu den beiden anderen Punkten: Einbeziehung Außenbereichsflächen: Im Prinzip ja, ist eine gute Idee. Städte müssen wieder wachsen lernen, aber wir haben das Gefühl, das ist noch unausgereift. Dieser Bezugsparagraf 13 BauGB ist eingeführt worden, um einen Praxisvorteil für Innenentwicklung zu erreichen und jetzt bekommt man im Grunde genommen einfach eine Standardabsetzung. Darüber sollte man noch einmal nachdenken oder in den Passus einfügen, dass es nur für eine außergewöhnliche Situation, wie die Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, gedacht ist.

Der letzte Punkt: Klarstellung von Ferienwohnungen. Da sind wir eindeutig dafür, dass es eine solche Klarstellung gibt, weil es eine Differenz zwischen aktueller Rechtsprechung und jahrzehntelanger Praxis gibt. Wenn mit der neuen Gesetzgebung eine entsprechende Klarstellung erreicht wird und eine rein klarstellende Regelung geschaffen wird, dann ist das auch eine sinnvolle Sache.

Stefan Bentrop (DMB): In Deutschland müssen in den nächsten Jahren nach Schätzungen rund 400 000 Wohnungen pro Jahr errichtet werden, um langfristig eine ausreichende Wohnversorgung,

insbesondere in städtischen Ballungsräumen, zu gewährleisten. Die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zeigen, dass es eine Vielzahl von Ansätzen gibt, zu diesem Ziel zu kommen. Bausteine dafür sind bauplanungsrechtliche Elemente zur Nachverdichtung innerstädtischer Quartiere, damit dort mehr Wohnungen gebaut werden können. Aus unserer Sicht besteht da ein Schwerpunkt des Gesetzentwurfs. Ich möchte zwei Punkte ansprechen.

Der erste Punkt ist die geplante Einführung des Urbanen Gebiets, der neuen Gebietskategorie. Diese zielt darauf ab, dass eine Gemeinde in Zukunft das für städtische Lagen typische Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und sonstiger Nutzung mehr für Wohnnutzung öffnen kann, als das im Moment der Fall ist. Wir halten dies für grundsätzlich sinnvoll und damit auch die neue Gebietskategorie für sinnvoll. Aber wir haben erhebliche Bedenken gegen das Lärmschutzniveau, das hier ins Auge gefasst wird. Es liegt niedriger als bei Mischgebieten im Sinne des § 6 BauNVO und es liegt nur unwesentlich höher als für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das sind Immissionsrichtwerte, die aus unserer Sicht, selbst unter Berücksichtigung der Tatsache, dass man eine Nutzungsmischung will, für eine Wohnnutzung zu hoch sind. Aus unserer Sicht sollte das Niveau nicht niedriger liegen als beim Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

Das gilt auch deshalb, weil der vieldiskutierte passive Schallschutz aus Mietersicht wahrscheinlich keine befriedigende Lösung sein wird. Denn passiver Schallschutz wird in vielen Fällen bedeuten, dass der Eigentümer in bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes zusätzlich investieren muss. Es klingt schon an. Es entstehen dann höhere Kosten und im Fall der Vermietung werden diese Kosten selbstverständlich in Form einer höheren Miete auf die Mieter umgelegt. Kosten drohen einem Mieter auch, wenn ein bestehendes Baugebiet künftig in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden würde. Wenn es in der Folge einer solchen Umwidmung zur Absenkung des Schallschutzniveaus käme, dann könnten Mieter von Bestandswohnungen nicht vom Vermieter verlangen, dass er Abhilfe schafft und im Punkte Schallschutz nachrüstet. Denn die Wohnung ist bei Einhaltung des dann geltenden niedrigeren Lärmschutzniveaus nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH regelmäßig gar nicht mangelhaft, der Mieter müsste



also die Beeinträchtigung hinnehmen oder er müsste selbst für seinen Lärmschutz sorgen und ihn bezahlen oder falls der Vermieter doch investiert, kommt auf den Mieter eine Mieterhöhung in Form einer Modernisierungumlage zu, also auch Mehrkosten. Die Thematik des passiven Lärmschutzes birgt die Gefahr, dass letztlich die Verantwortung für den Lärm oder den Lärmschutz vom Verursacher nicht nur auf den Eigentümer verlagert wird, sondern gleich weiter auf den Mieter, was wir für unangemessen halten. Wenn man also über passiven Lärmschutz nachdenkt, dann müsste man über Lösungen nachdenken, bei denen man zwingend berücksichtigt, dass der Mieter nicht mit zusätzlichen Kosten belastet wird – wie immer das dann auch aussieht.

Der zweite Punkt, den ich ansprechen möchte, betrifft die vom Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 10. Februar 2017 vorgeschlagene Initiative zu § 172 BauGB. Danach sollten Mieterinnen und Mieter von Wohnungen im Bereich einer Erhaltungssatzung zukünftig besser als bisher vor den Folgen einer Umwandlung ihrer Wohnung in Wohnungseigentum geschützt werden. Eine Kündigung des Mietverhältnisses soll frühestens 10 bis maximal 17 Jahre nach der Veräußerung des Wohnungseigentums möglich sein. Aus unserer Sicht wäre auch das ein begrüßenswerter Beitrag zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt, wenn man nämlich darunter versteht, dass Stabilität von Wohnquartieren zu haben und zu erhalten auch dazu gehört.

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker (SRU): Der Sachverständigenrat der Bundesregierung für Umweltfragen begrüßt die Novelle ausdrücklich, insbesondere im Hinblick auf die Einführung der neuen Kategorie Urbanes Gebiet. Ich möchte heute drei Punkte hervorheben, natürlich auf der Basis unserer Stellungnahme, die Ihnen hoffentlich vorliegt. Zum einen das Thema Urbanes Gebiet, den Mehrwert davon, das zweite Thema ist Gesundheit versus Lärm, durch die Anhebung von 3 Dezibel und das dritte Thema § 13b BauGB im Zusammenhang mit dem Ziel der Bundesregierung, langfristig Flächenverbrauch zu reduzieren.

Städte haben eine hohe Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft. Sie stehen für Ressourcenverbrauch, Abfallaufkommen, zunehmende Versiegelung. Gleichzeitig können aber

auch in verdichteten Siedlungsgebieten Ressourcen wie Energie, Flächen oder auch Infrastrukturen viel effektiver genutzt werden. Städte sind darüber hinaus besser in der Lage, für ihre Bewohner die Erreichbarkeit von Schulen, von Versorgungseinrichtungen und ähnlichen Einrichtungen sicherzustellen, während dies auf dem Land nicht zuletzt angesichts des demografischen Wandels immer schwieriger wird. Eine kleinräumige Nutzungsmischung in den städtischen Quartieren erfüllt dabei diverse positive ökologische und soziale Aufgaben. Kürzere Wege für die Bewohner und Nutzer des Quartiers ermöglichen die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel, führen zu einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Gemischt genutzte Quartiere sind rund um die Uhr belebt, haben also auch eine gewisse Sicherheit, eine gewisse Stabilität. Gemischte Stadtquartiere haben eine große Integrationsfähigkeit – nicht zu unterschätzen, diese gemischten Quartiere beleben einfach die Quartiere und sind dadurch auch anpassungs- und widerstandsfähiger. Sie ermöglichen uns Begegnung und Kommunikation. Deswegen begrüßen wir im Rat diese Möglichkeit stärkerer kleinräumiger Mischung von Wohnraum und Gewerbe ausdrücklich.

Lärm hat aber vielfältige Wirkungen. Wir sind uns alle einig, dass Lärmbelastung langfristig auch Krankheiten verursachen kann. Die Änderung des Lärmpegels um 3 Dezibel bedeutet physikalisch die Verdoppelung der Schalleistung und der Schallenergie. Sie verdoppeln die Lärmquellen, sie nehmen aber nur 3 Dezibel wahr. Das ist, glaube ich, ganz wichtig. Darüber hinaus ist Lärmwahrnehmung kein rein physikalisches Phänomen, sondern vieles hängt davon ab, wie jeder Einzelne das wahrnimmt. Der Sachverständigenrat für Umweltfragen hat sich nicht zuletzt auch 2009 zu Lärmgrenzwerten geäußert. Danach sahen wir einen Zusammenhang zwischen Außenschallpegeln am Tag oberhalb von 55 Dezibel und 50 Dezibel bei Nacht und Erkrankungen. Wir empfahlen damals einen Tagesgrenzwert in Wohngebieten von nur 55 Dezibel. Die 60 Dezibel, die wir heute in Mischgebieten haben, sind auch schon kritisch.

Mit der neuen Baugebietskategorie Urbane Gebiete können teilweise Gebiete zu Wohngebieten erklärt werden, die dafür zuvor wegen Lärm und anderen Immissionen eher ungeeignet schienen. Daher raten wir dringend ab, die 3 Dezibel zu beschließen.



Wir plädieren für passive Lärmschutzmaßnahmen, die allerdings auch rechtlich verankert sein müssen.

Den § 13b BauGB halten wir für kontraproduktiv, da wir die Ziele der Bundesregierung im Bereich Flächenverbrauchsreduzierung mit so einem Paragraphen langfristig nicht erreichen können. Die Vereinfachung der Bautätigkeit sollte ausschließlich auf die Innenentwicklung fokussiert werden.

Abg. **Kai Wegner** (CDU/CSU): Meine Frage richtet sich an Herrn Gedaschko. Ich freue mich erst einmal sehr darüber, dass die Arbeit der Bundesregierung und der Regierungskoalition im Grundsatz gelobt wird und dass diese Novelle als richtig und notwendig angesehen wird. Mich hat besonders gefreut, dass fast alle Sachverständigen gesagt haben, dass sie die neue Gebietskategorie Urbanes Gebiet begrüßen. Ich glaube in der Tat, dass sie zwingend erforderlich ist und viele von Ihnen haben auch darüber gesprochen, dass die Durchmischung in den Städten besser funktionieren muss. Ich nenne das immer: Wohnen-Wirtschaft-Wohlfühlen müssen wir ermöglichen, eine Stadt der kurzen Wege. Ich glaube in der Tat, dass wir mit dieser Novelle einiges auf den richtigen Weg bringen. Aber meine Frage an Herrn Gedaschko lautet: Wenn wir Wohnen-Wirtschaft-Wohlfühlen nebeneinander wollen, eine bessere Durchmischung, macht dann das Urbane Gebiet als Kategorie überhaupt Sinn? Wenn wir bei der Anpassung bei der TA-Lärm nichts weiter verändern? Ich glaube, dieses Nebeneinander wird dann gar nicht so einfach funktionieren, wie wir uns das alle wünschen. Sie haben es schon angedeutet, vielleicht können Sie auch noch einmal ein bisschen konkreter darauf eingehen: Welche Auswirkungen hätte ein erhöhter passiver Lärmschutz im Verhältnis zu erhöhten Grenzwerten in der TA-Lärm auf Miet- und Kaufpreis? Das sind ja schon Punkte, an die wir denken müssen, gerade auch im Interesse der Mieterinnen und Mieter. Wir haben den Mieterschutzbund hier. Das wäre, Herr Gedaschko, eine Frage, zu der Sie vielleicht noch etwas ausführen könnten.

Axel Gedaschko (GdW): Wir hatten eben so beiläufig gesagt: Einen Tod muss man sterben. Wenn man tatsächlich mehr Stadt in der Stadt will und wenn man den Flächenverbrauch reduzieren will, das sind Ziele, die wir alle bejahen können. Zumindest

mit einem „ja, aber“, dann werden wir nicht alleine durch die Innenentwicklung in den Hotspots die notwendigen Flächen akquirieren können. Das bedeutet, wir brauchen auch die andere Entwicklung. Aber wenn wir mehr Stadt in der Stadt haben wollen, hat das automatisch Konsequenzen für den Lärm. Es ist ein bisschen – ich will jetzt nicht pharisäerhaft sagen –, aber es ist schwierig, das eine zu wollen und dann zu sagen, das andere will ich aber nicht. Das wird nicht klappen. Wer mehr Stadt in der Stadt haben will, der muss auch dazu sagen und anerkennen, dass es auch mit mehr Lärm zusammenhängen wird. Wir können jetzt sagen – da bin ich bei Herrn Ibel –, wir haben technologische Entwicklungen vor uns, die ganz eindeutig in Richtung Lärmreduzierung laufen, vor allen Dingen Verkehrslärmreduzierung. Aber das ist natürlich noch ein bisschen mit Glaube, Liebe, Hoffnung verbunden.

Dann zu den Fragen, was kostet das? Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass wir dafür sind, diesen Weg zu eröffnen. Wir sagen aber auch: Wir brauchen beide Wege. Wir brauchen eine Ermöglichungsstrategie. Aber man muss wissen, wenn man den Weg über den passiven Lärmschutz wählt, dass das eine Umstellung der Rechtssystematik bedeutet. Das ist nicht ganz so simpel zu machen. Wir haben mal ganz praktisch aus Erfahrungswerten heraus einen Mittelwert errechnet: Pro Quadratmeter Fenster bedeutet das Mehrkosten in Höhe von 20 Euro. Das läppert sich natürlich. Jeder der mit Mieten und Vermieten zu tun hat, weiß, dafür bezahlt irgendeiner. Entweder zahlt das am Ende des Tages der Eigentümer oder der Selbstnutzer oder der Mieter. Deshalb muss man sich darüber im Klaren sein, was das dann auch zur Konsequenz hat. Wir alle treten natürlich dafür an, möglichst diese Lehmschichten, wo eine auf die andere kommt, nicht noch weiter anhäufen zu lassen. Deshalb sagen wir, die 3 Dezibel sind richtig, aber als Ermöglichungsstrategie, wobei wir sehen, dass das wahrscheinlich Zeit kosten wird, die wir eigentlich nicht haben. Aber mittel- und langfristig müssen wir auch den passiven Schallschutz angehen.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Wir wollen natürlich die Novellierung sehr schnell umsetzen, weil wir das Ziel haben, bezahlbares Wohnen für alle Zielgruppen auch in der Innenstadt zu ermöglichen und das ist ein wichtiger Effekt, den wir erreichen wollen. Daneben wollen wir die Leipzig-Charta umsetzen,



das haben Sie ja auch schon erwähnt. Herr Bentrop hat darauf hingewiesen, dass wir im Milieuschutz, auch im Kontext des Mieterschutzes, etwas anpacken müssen. Ich möchte noch einmal auf die Zielkonflikte eingehen, die Herr Prof. Bunzel auch angedeutet hat, neben den anderen Fragen wie Lärmschutz, die natürlich auch wichtig sind. Aber man darf nur eine Frage stellen und die stelle ich an Herrn Horwedel: Es gibt ja Zielkonflikte, die Herr Prof. Bunzel angesprochen hat, also Innenentwicklung, Außenentwicklung, Flächenverbrauch, das sind ja alles Themen, die zurzeit heftig diskutiert werden. Es ist auch mehrfach schon angesprochen worden, dass neben dem Thema bezahlbares Wohnen auch Umweltfragen eine Rolle spielen. Können Sie sich vorstellen, dass man den § 13b BauGB irgendwie konditionieren kann? Also, dass man irgendwie eine Möglichkeit findet, das, was wir aufgeschrieben haben, qualitativ an bestimmte Voraussetzungen zu binden?

Eckhard Horwedel (BVLEG): Zunächst einmal möchte ich betonen, dass auch die Stadtentwickler das Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als hohes Gut ansehen und tatsächlich auch diese Problematik unbedingt berücksichtigt wissen wollen. Uns ist wichtig zu sagen: Wir sprechen hier über eine bis zum 31.12.2019 beschränkte Zulassung. Der Bundesrat hat, glaube ich, sogar vorgeschlagen, sie nur bis zum 31.12.2018 zuzulassen. Wir glauben in der Tat, dass es in vielen Kommunen solche Flächenengpässe gibt, dass es zu einer moderaten Außenentwicklung kommen sollte. Die Konditionierung, denke ich, ist eben schon angedeutet worden, auch im Planspiel. Wir können uns gut vorstellen, dass es im Außenbereich auf Bebauungspläne beschränkt wird, die der Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfes dienen. Für uns ist auch ein Instrument denkbar, das entsprechend mit Wohnraumentwicklungskonzepten als Grundlage zu unterlegen wäre für derartige Planungen. Das verhindert aus unserer Sicht insbesondere, dass auf Vorrat bewirtschaftet wird. Das war ja auch ein Argument, was der Bundesrat vorgetragen hat. Ich glaube, mit diesen beiden Instrumenten, wenn man sie dann auch entsprechend umsetzt, lässt sich das steuern.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Ich werde im Folgenden meine Fragen vor allen Dingen auf zwei Themenkomplexe konzentrieren. Das eine ist das Urbane Gebiet in Verbindung mit dem Lärmschutz. Es scheint relativ unstrittig zu sein, dass wir Urbane Gebiete ausweisen. Strittig ist die Frage, wie wir die Lärmkonflikte dazu zukünftig lösen. Im zweiten Teil würde ich gerne dann auf die Ferienwohnungsfrage eingehen. Meine erste Frage würde ich gerne an Sie richten, Herr Bentrop. Sie haben ausgeführt, dass wir z. B. dort, wo die Erhaltungssatzung gilt, in Milieuschutzgebieten, auch einen besseren Schutz der Mieterinnen und Mieter brauchen. Damit laufen Sie bei uns offene Türen ein, das ist jetzt aber nicht im Fokus dieses Gesetzentwurfs. Sie haben vorhin gesagt, dass Sie dort auch Lärmkonflikte sehen. Wenn der passive Lärmschutz angewendet würde, was ja von vielen gefordert wurde, wird es gleichzeitig für Mieterinnen und Mieter teurer. Gleichzeitig brauchen wir mehr Wohnungsbau. Vielleicht können Sie nochmal darauf eingehen, wie Sie das in diesem Gesetzentwurf lösen würden, zumal Sie ja auch die Befürchtung geäußert haben, dass es zu Umwidmungen kommen kann, was bisher eigentlich ausgeschlossen werden sollte. Aber dann würde dieser Konflikt natürlich deutlich stärker auch noch einmal zu Tage treten. Also wie würden Sie vorschlagen, sollen wir als Gesetzgeber diesen Konflikt lösen?

Stefan Bentrop (DMB): Also aus unserer Sicht würden wir dem Ziel, Wohnnutzung verstärkt zu ermöglichen, den Anforderungen an das Wohnen, den Vorrang geben. D. h. wir würden sagen, es darf nicht zu einem Lärmschutzniveau führen, wie es jetzt geplant ist, sondern es darf nicht höher liegen, als im Mischgebiet. Dann müsste man sich tatsächlich überlegen, was kann man zusätzlich im Bereich des passiven Lärmschutzes tun. Nun habe ich nicht den Königsweg, was man da technisch umsetzen kann oder soll. Letztlich müssen wir darauf achten, dass nicht alles, was geplant ist, zu Lasten von Mietern geht im Sinne von Kostensteigerungen, die im Prinzip unser Bemühen um bezahlbares Wohnen konterkarieren. Das ist ja auch ein Aspekt dieser ganzen Diskussion. Dieses Bündnis hieß übrigens „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das war der Ansatz und nicht Bündnis zur Beschaffung von Wohnraum schlechthin. Also insofern ist das tatsächlich ein Aspekt, den man mit einbeziehen muss. Ich glaube, es ist der falsche Weg, jetzt den Lärmschutz herabzusetzen und



dann mal zu schauen, was man zusätzlich noch machen kann. Man muss sich, glaube ich, von vornherein Gedanken machen, wenn man wirklich höheren Lärmschutz will: Wie soll das in einer Weise gehen, dass Mieter das auch noch bezahlen können? Also, wie gesagt, wir haben nicht den Königsweg dafür. Wir sehen nur im Moment, dass die Diskussion dahin geht, erst einmal das niedrige Lärmschutzniveau einzurichten und dann schauen wir einmal. Wir glauben nicht, dass das der richtige Weg ist.

Es wird ja immer gesagt, die Menschen möchten gerne urban wohnen. Wenn Sie die mal fragen, dann bekommen Sie sehr differenzierte Antworten. Beispielsweise möchten die Leute gern in Friedrichshain wohnen. Da bekommen Sie differenzierte Antworten. Da gibt es Straßenzüge, da wollen Leute wohnen und Straßenzüge daneben, da sagen die Leute, wir wollen gerne r u h i g wohnen. Wir müssen auch ein bisschen aufpassen mit dem „das wollen die Menschen“. Das ist nämlich teilweise schlicht Not, weil wir über Gebiete sprechen, wo es keinen Wohnraum oder zu wenig Wohnraum gibt. Die Menschen dort würden Ihnen sagen, also lieber etwas ruhig, wenn wir schon urban wohnen m ü s s e n.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Wenn man sich jetzt Ihre Eingangsstatements noch einmal vor Augen führt, dann sieht man natürlich schon, dass es genau an zwei Punkten schon sehr heftige Debatten gibt, wenn von neun Sachverständigen sechs sagen, passiver Lärmschutz muss nachgebessert werden, die Regelung ist da nicht ausreichend und auch bei der Frage des § 13b BauGB, also der Frage Außenentwicklung, auch eine Mehrheit der Sachverständigen sagt, diese Regelung schießt zu mindestens über das Ziel hinaus oder ist gar kontraproduktiv. Von daher ist es gut, dass diese Anhörung heute hier stattfindet und dass wir sehr hoffen, dass die Anregungen, die heute hier aus dieser Anhörung hervorgehen, in das Gesetzesvorhaben dann auch einfließen werden.

Meine Frage geht an Frau Prof. Messari-Becker vom Sachverständigenrat für Umweltfragen der Bundesregierung. Sie hatten am Ende ein bisschen über den § 13b BauGB gesprochen. Wir haben ja jetzt eine Regelung, die für den Außenbereich gilt. Be-

reits heute kann ich in Gebieten, in denen Wohnraum vorgesehen ist, diese Beplanung machen. Was gelten heute dort für Regelungen bei Umweltprüfungen, bei Eingriffsrechten, bei Bürgerbeteiligung? Was bedeutet der § 13b BauGB für diese Verfahren im Einzelnen für Umweltwirkungen und Auswirkungen auf Bewohnerschaft und Bevölkerung sowie für den Flächenverbrauch?

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker (SRU): Grundsätzlich gibt es eine Umweltprüfung, wenn Gebiete im Außenbereich erschlossen werden. Die mündet dann auch in einen Umweltbericht, der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und dann einen eigenen starken Teil der Begründung des Entwurfs eines Bauleitplanes bildet. Es gibt eine qualifizierte Öffentlichkeitsbeteiligung und es gibt die sogenannte Eingriffsregelung, also Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß der Prüfungskaskade zu prüfen, gegebenenfalls zu vermeiden, auszugleichen oder zu kompensieren. Das würde zum größten Teil wegfallen. In dem geplanten § 13b BauGB soll ja, befristet bis 2019, das beschleunigte Verfahren auch auf Bereiche bis 10 000 qm angewandt werden können. Umweltprüfungen und Umweltbericht werden dabei nicht mehr stattfinden. Es gibt keine Prüfung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens und es gibt keine Beteiligung der Öffentlichkeit. Das erst einmal zu dem, was grundsätzlich passiert. Was Flächenverbrauch angeht, haben wir in den letzten Jahren eine tendenzielle Abnahme des Flächenverbrauchs, allerdings mit einem großen Unterschied zwischen Flächenverbrauch im städtischen Raum und im ländlichen Raum. Im Außenbereich nimmt er zu. Deshalb glauben wir im Sachverständigenrat, dass das Ziel für das Jahr 2020, also von jetzt 66 Hektar auf dann 30 Hektar Flächenverbrauch pro Tag zu kommen, mit so einer Maßnahme mindestens erschwert wird.

Abg. **Dr. Anja Weisgerber** (CDU/CSU): Grundsätzlich ist zu sagen, dass im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen ganz klar herausgearbeitet wurde, dass man eine Baulandproblematik hat und dass jährlich bis zu 400 000 Wohnungen gebaut werden müssen, für die es nachweislich nicht genügend Bauland an den nachgefragten Standorten gibt. Es gibt jetzt eine neue Studie vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln, die das auch noch einmal bestätigt hat. Es ist einfach so, dass mit dem



vorliegenden Gesetzentwurf zwei Instrumente entwickelt werden, um dem zu begegnen. Erstens, dichter zu bauen im neuen Urbanen Gebiet und zweitens *b e f r i s t e t* unter strengen Voraussetzungen eine begrenzte Ausdehnung des beschleunigten Verfahrens an den Ortsrandlagen vorzuschlagen. Ich habe da eine durchaus andere Interpretation als Abg. Kühn. Ich habe das jetzt so wahrgenommen, dass beide Instrumente, also insbesondere natürlich das Urbane Gebiet von fast allen begrüßt wurde und auch beim anderen Instrument, dem § 13b BauGB, die Mehrheit diesen Paragraphen entweder im Grundsatz oder auch ausdrücklich begrüßt hat, so wie er vorgesehen ist. Das möchte ich an der Stelle einmal festhalten. Man muss auch sagen, dass es sich hier um eine Beschleunigung des Verfahrens handelt. Bei der Baulandplanung muss die Gemeinde dennoch auch die Umweltbelange in der normalen Abwägung berücksichtigen, auch wenn die formale Umweltprüfung wegfällt und es findet auch eine Öffentlichkeitsbeteiligung, wenn auch verkürzt, statt.

Meine Frage stelle ich an Herrn von Lojewski: Wie beurteilen Sie die Wahrscheinlichkeit, dass mit diesen Maßnahmen zumindest ein Teil der Baulandproblematik gelöst wird, welche zusätzlichen Gesetze würden Sie sich vielleicht noch wünschen, welchen zeitlichen Vorteil sehen Sie durch die Beschleunigung des Verfahrens und wie wichtig ist dieser zeitliche Vorteil?

Hilmar von Lojewski (Bundesverband der kommunalen Spitzenverbände): Wir halten die Regelungen für wichtig. Nicht, weil wir auf Eingriffsausgleich verzichten wollen oder kein Verfahren durchführen wollen, denn das Verfahren findet statt, die Öffentlichkeitsbeteiligung findet statt und Abwägung findet in einem Dreisatz statt. Es ist nicht so, dass es unbedingt der Umweltverbände und einer Umweltprüfung bedürfte, um eine ordnungsgemäße auch oberverwaltungsgerichtsfeste Abwägung in diesen Gebieten hinzubekommen. Wir haben in den Städten einfach nicht so viel Lust, den gesamten Katalog für ein 1 ha-Gebiet abzarbeiten, der uns aufgegeben ist durch – und das ist ja der eigentlich Anlass der Gesetzesänderung – die Umsetzung der Richtlinie 2014/52. Das ist nämlich keine Spaßveranstaltung für keine Gemeinde und keine Stadt, diesen gesamten Katalog abzarbeiten und alle Eventualitäten im Vorhinein

abzuschätzen, auch wenn es da eine gewisse Eingrenzung geben kann. Das ist deutlich über das Ziel hinaus geschossen und wir vergessen, dass der Abwägungs-Dreisatz für jede Gemeinde gilt. Belange erkennen, Belange einstellen und ihrem Gewicht entsprechend gerecht gegen und untereinander abzuwägen. Das funktioniert und wir möchten, dass das im Zusammenwirken zwischen Stadtentwicklung und Umwelt auch weiter funktioniert.

Wir haben uns ein großes Konvolut an eigengesetzlichen Instrumenten in den letzten zwei Dekaden geschaffen, die die Umwelt schützen, berechtigterweise schützen, die aber die Verfahren maßgeblich erschweren. Ich sehe, dass es einen unbedingten Reflex gibt. Sobald da Außenbereich steht, gibt es Widerstand gegen ein solches Instrument. Aber es ist keine Außenbereichsentwicklung. Es ist so etwas wie eine Entwicklung im Wege einer Arrondierungssatzung nach § 34 BauGB. Das kann übliche Praxis in Kommunen sein, damit kann man auch arrondierend, abrunden und etwas, was an den Innenbereich angelagert ist, aber rechtlich Außenbereich wäre, zum Innenbereich erklären. Denn wir glauben, dass die Schutzmechanismen in unserem Land so stark sind, dass mit einem solchen Instrument in zwei oder drei Jahren kein Schindluder getrieben wird. Wir glauben auch, dass eine funktionierende Regionalplanung und eine ordentliche Flächennutzungsplanung das verhindert. Deshalb wollen wir noch einmal deutlich machen von Seiten der Verbände, die für die verbindliche Bauleitplanung in den Städten und Gemeinden zuständig sind, also dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund, dass ein solches Instrument uns zumindest komplementär helfen kann. Es wird kein Lösungsweg sein. Es geht um das Verfahren, es geht nicht um die Suspendierung von Umweltbelangen, das möchte ich noch einmal deutlich machen. Wir haben Verfahrenerschwerung ohnehin schon in diesem Gesetz drin. Dort, wo wir sie vermeiden können, sollten wir sie auch vermeiden. Auch der Europäische Gerichtshof ist der Auffassung, dass gerade bei kommunalen Plänen – wir verweisen dazu auf das Urteil vom Dezember letzten Jahres – in geringem Umfang eine solche Außenbereichsentwicklung, wenn wir sie denn so nennen wollen oder Arrondierung, möglich sein soll.

Abg. **Ulli Nissen** (SPD): Herr Gedaschko hat so schön gesagt: „Einen Tod muss man sterben.“ Ich



komme aus Frankfurt und wenn ich erst durch Frankfurt fahre und dann in anderen Städten freie Flächen sehe, kriege ich ganz glänzende Augen. In Frankfurt fehlen 40 000 Wohnungen. Es ist schön gesagt, wir wollen Lärmschutz. Ich bin auch für Lärmschutz zuständig, klar, aber einen Tod muss ich sterben und wenn ich neue Wohngebiete ausweise, brauche ich dafür Flächen und aus meiner Sicht muss ich dort auch mehr Lärm ertragen. Es ist ein großer Unterschied, ob ich in einem Gebiet wohne und dann beispielsweise durch eine neue Landebahn ganz neue Belästigungen bekomme, oder wenn ich da hinziehe, in ein neu ausgewiesenes Gebiet. Deshalb muss uns allen klar sein, wir können nicht beides haben.

Passiver Lärmschutz ist ja ein wichtiges Thema, aber auf der anderen Seite wollen wir bezahlbaren Wohnraum haben. Wir haben gehört, Lärmschutzmaßnahmen machen das Ganze deutlich teurer. Das Wichtige aus meiner Sicht ist ja, dass wir die Möglichkeiten schaffen. Was die Kommunen oder auch die Bauherren daraus letztlich machen, ob die sagen, wir machen hier Hamburger Fenster oder andere Lärmschutzmaßnahmen, ist deren Sache. Die Bürger, die dann da neu hinziehen, entscheiden sich ja dann ganz bewusst dafür.

Also, ich stelle jetzt die Frage an Herrn Horwedel: Welche Chancen oder Gefahren oder auch welche Alternativen sehen Sie hinsichtlich der Harmonisierung des eigentlichen Ziels der Nutzdurchmischung, der Verdichtung und letztlich auch des bezahlbaren Wohnens? Wie kriegen wir das hin? Wie kriegen wir letztlich alle unter einen Hut?

Eckhard Horwedel (BVLEG): Ich glaube, wir werden, das ist ja auch schon mehrfach angesprochen worden, nicht alles so unter einen Hut bekommen, dass wir alle Ansprüche befriedigen können. Das, denke ich, ist eine Quintessenz aus dem, was bisher auch vorgetragen worden ist. Ich glaube, dass man erst noch einmal betonen muss, das Urbane Gebiet ist eine neue Baugebietskategorie, wo nicht in allen anderen Baugebietskategorien dann entsprechende Lärmpegel gelten. Sondern hier ist speziell für ein Gebiet diese Möglichkeit eingeräumt worden und ich denke, dass auch keine Schwächung des aktiven Lärmschutzes zugunsten des passiven Lärmschutzes eintritt. Ich glaube, wir werden zukünftig gesetzliche Voraussetzungen

schaffen müssen, um Lärmimmissionen zuzulassen und ich denke, da wird es eine Veränderung der TA-Lärm und auch in den B-Plänen einen Innenraumpegel geben müssen, um mit diesen Problemen umgehen zu können. Und dann denke ich, wird es darauf ankommen, wo tatsächlich die Prioritäten liegen. Was stuft man höher ein? Ist es der bezahlbare Wohnraum unter gewissen Aspekten des Lärmschutzes, was möglich ist, aber es wird einen erhöhten Lärmpegel in diesen Gebieten aus unserer Sicht auch tatsächlich geben.

Abg. Caren Lay (DIE LINKE.): Ich möchte meine zweite Frage an Sie, Frau Prof. Messari-Becker, stellen, Sie haben ja am Ende Ihres Statements nur kurz die Gelegenheit gehabt, sich noch einmal für den passiven Lärmschutz auszusprechen. Ich würde Sie bitten, darauf noch einmal näher einzugehen, auch vor dem Hintergrund, dass einige der Sachverständigen abgeraten haben, vom bisherigen Prinzip abzuweichen, also weg von der Quelle, hin zum Gebäude zu kommen, andere gesagt haben, es macht das Bauen teurer. Wie sieht da aus Ihrer Sicht eine kluge Lösung aus, die ja vielleicht auch auf die jeweiligen Gebiete und ihre Anforderungen passen könnte?

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker (SRU): Wenn wir eine Folie zu den Baukosten zeigen können (Anlage 6, Entwicklung der Baupreise, S. 2.) Das sind validierte Zahlen des BMUB, wenn Sie mit mir die horizontale Achse anschauen, das ist die zeitliche Achse 1999 bis 2014, auf der vertikalen Achse sind die Kostensteigerungen. Die geschätzten Kollegen von Lojewski und Gedaschko hatten gesagt, Hamburger Fenster, der passive Lärmschutz, der kostet natürlich. Ich sage Ihnen, ja er kostet. 20 Euro stimmt nicht, es kostet mehr, aber es spielt keine Rolle. Denn, wenn Sie mit mir die „Kostengruppe 300 Bauwerk“ anschauen, also die Baukonstruktion, das ist die hellblaue Kurve, da sind enthalten: Außenwand, Wand, Decke und Dach. Die hat in den letzten 15 Jahren 25 Prozent Steigerung verzeichnet, ebenso wie unser Bauindex und die allgemeine Teuerungsrate (VPI), die liegen alle bei 25 Prozent. Die Kosten für Außenanlagen sind weit schneller gestiegen, Technische Anlagen um 45 Prozent. Worauf will ich hinaus? Die Explosion im Wohnmarkt, die ist nicht nur auf die tatsächlichen Baukostensteigerungen zurückzuführen.



Wir müssen die spekulative Seite betrachten. Es klafft einfach eine Lücke zwischen überhöhten Baukostenpreis pro Quadratmeter und dem tatsächlichen Angebotspreis und da müssen wir etwas tun. Ich gebe Ihnen insofern Recht, als das passiver Lärmschutz kostet. Aber diese Kosten spielen am Ende in der gesamten Betrachtung aller Kosten doch nicht so die entscheidende Rolle. Das hätte ich gerne hiermit auch festgestellt, weil oft der Eindruck erweckt wird, dass wenn 20 Euro pro Quadratmeter mehr für Fenster ausgegeben werden, dass das die Preise maßgeblich beeinflussen würde. Ich plädiere sehr dafür, das Thema Baukosten und bezahlbarer Wohnraum auch mit anderen Instrumenten anzupacken.

Vorsitzende: Ich schlage vor, dass wir diese Power-Point-Präsentation im Nachgang der Sitzung an die Ausschussmitglieder verteilen, weil da ein paar gute Informationen für uns drin sind und z. B. diese Grafik auch sehr spannend ist (Anlage 6).

Abg. Peter Meiwald (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe auch eine Frage an Frau Prof. Messari-Becker. Also zum einen, ich kann das nur unterstützen, was Sie gerade gesagt haben. Auch wenn man noch einmal darüber nachdenkt, dass es ja Skaleneffekte gibt, also wenn sich so eine Fensterkonstruktion durchsetzt, dass es auch sicherlich kostengünstiger wird.

Ich habe noch eine Frage zu Ihrer juristischen Einschätzung. Welche Auswirkung hat es auf bestehende andere Wohn- und Baugebiete, wenn es einen Gebietstyp zukünftig geben wird, in dem der Gesetzgeber ein gesundheitsschädliches Lärmniveau akzeptiert? Sie haben ja vorhin dargestellt, dass es durchaus nachweisbar ist, dass es da eine Gesundheitsgefährdung geben kann. Also mit anderen Worten: Ist die Schwelle, gesundheitsgefährdenden Lärm rechtlich zu genehmigen, damit auch für andere Bereiche gesunken und gäbe es auch entsprechende Gefahren, wenn man statt einer Beibehaltung der 60 Dezibel passiven Lärmschutz akzeptieren würde?

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker (SRU): Nun bin ich keine Juristin, aber eine Bauingenieurin, die grundsätzlich die Bautätigkeit hier auch nicht infrage stellt. Wir wollen sie nur ökologischer und menschenwürdiger gestalten.

Das Baurecht lebt tatsächlich von sogenannten Übertragungsgedanken, deshalb halte ich es für ganz wichtig, dass selbst wenn eine Lärmerhöhung zugelassen wird, ganz klare Flanken oder Schranken definiert werden, damit das nicht übertragen wird. Den zweiten Punkt möchte ich gerne wiederholen: Der passive Lärmschutz ist eine Gestaltungsmöglichkeit der Kommunen im Rahmen ihrer städtebaulichen Verträge, aber auch im Rahmen anderer Verträge, Qualitäten festzulegen. Das sollte man auch vorsehen, damit eine Rechtssicherheit gegeben ist, im Übrigen auch zum Schutz von Gewerbe. Wenn ein Gewerbe einzieht, das mehr Lärm verursacht und dann ein Bewohner klagt, dann haben wir Verhältnisse, die nicht gerade Arbeitsplätze in diesem Urbanen Gebiet unterstützen. Also sollte man, ganz im Sinne der Industrie, diese Rechtssicherheit herstellen.

Abg. Josef Göppel (CDU/CSU): Herr Prof. Bunzel, ich bin Abgeordneter in einem dünn besiedelten Wahlkreis und Kommunalpolitiker durch und durch. Ich erlebe, dass dort, wo es keine so starke Wohnnachfrage gibt, die Kommunalpolitiker trotzdem kräftig Flächen ausweisen, weil es bisher auch sehr einfach ist, durch eine Erklärung des Bürgermeisters zu sagen, Innenentwicklung geht nicht. Das geht mit einer einfachen Erklärung. Meine Frage ist, wie man das konkretisieren kann. Das, was mich dazu bringt, den § 13b BauGB als weit überschießend zu beurteilen, ist auch die Tatsache, dass da auf Ortsteile abgehoben wird, also nicht nur auf jede Gemeinde, die 11 000 Gemeinden in Deutschland, sondern nochmal die durchschnittlich 30 Ortsteile pro Gemeinde. Das ergäbe dann über 300 000 Möglichkeiten. Die Erfahrung bei uns ist, dass solche Freibriefe die Gemeinderäte dazu bringen, vorsorglich Gebiete auszuweisen, da es sonst ja die Nachbargemeinde tun könnte im Wettbewerb um zusätzliche Einwohner. Dabei kommen dann Gebiete heraus, die sich auf lange Zeit nicht amortisieren, aber trotzdem nach wie vor gemacht werden. Dazu bitte ich noch einmal um eine Stellungnahme.

Prof. Dr. Arno Bunzel (Difu): Ja, Herr Göppel, Sie haben das zurecht angesprochen. Ich habe es ja selbst als mögliche Fehlentwicklung für die Regionen bezeichnet, die nicht einem dringenden Wohnbedarf ausgesetzt sind. Wir haben diese Regionen, die A-Städte, wo das ohne Zweifel der Fall ist, aber



wir haben viele Regionen und Sie kommen offensichtlich aus einer solchen Region, wo das eben ganz anders aussieht und wo Mechanismen wirken, die Sie gerade beschrieben haben. Bürgermeister und Kommunalpolitiker wollen sich natürlich auch gerne über Flächenausweisung profilieren und es ist ja zu Recht darauf hingewiesen, wenn Flächenwachstum heute stattfindet, dann weniger in den Städten, als vielmehr im ländlichen Raum und das ist das eigentliche Problem.

Wenn man also das Thema Flächensparen nicht ganz aufgeben will, dann muss man differenziert vorgehen. Man muss den ländlichen Raum sehen, wo keine dynamische Entwicklung da ist, und man muss den städtischen Raum sehen, wo eine dynamische Entwicklung da ist. Man muss diese Regelungen, die das Bauen leichter machen, auf die Regionen beschränken, in denen es tatsächlich einen dringenden Bedarf gibt, und deshalb teile ich im Übrigen das Plädoyer aus dem Planspiel: Die Regelung soll, wenn man sie dann möchte – ich halte das im Sinne des dringenden Bedarfs in manchen Regionen für durchaus vertretbar und richtig – aber bitte auf diese Regionen beschränkt werden, damit nicht überall dort Fehlanreize gesetzt werden, die dann unnötigerweise zusätzlichen Flächenverbrauch erzeugen, der nachher wieder eingeholt werden muss.

Abg. **Claudia Tausend** (SPD): Ich habe festgestellt, dass alle Sachverständigen sich einig sind. Wir wollen das Urbane Gebiet als neue Gebietskategorie, wir wollen alle die Charta von Leipzig umsetzen. Wir wollen alle schneller bauen, mehr bauen, zügiger bauen, kostengünstiger bauen, Flächenverbrauch eindämmen, möglichst keinen § 13b bzw. überhaupt keinen § 13b und wir wollen alle nicht mehr Lärm, aber das Thema Umgang mit der Lärmimmission ist einfach die Konsequenz.

Die Frage geht an Herrn von Lojewski als Vertreter des Deutschen Städtetages: Haben Sie sich denn auseinandergesetzt mit der Art des Lärms auf den man im Urbanen Gebiet trifft? Das ist ja nicht der Industrielärm, das ist nicht die kreischende Kreissäge, die tatsächlich zu schweren Störungen führen kann, sondern es ist oft Soziallärm, das ist Gaststättenlärm, das ist Lärm von Kiosken, das ist Lärm von Tiefgaragen, das ist Zuliefererlärm, also Verkehrslärm im weitesten Sinne, es sind auch Entlüftungsanlagen. Haben Sie sich mit der Art von Lärm

auseinandergesetzt? Ich sehe einen Unterschied zwischen Sozial- und Anlagenlärm, aber Sie lehnen pauschal die Erhöhung um 3 Dezibel ab.

Die zweite Frage ist der passive Schallschutz. Ich sehe auch das Thema Rechtssicherheit. Ich kenne den Hamburger Vorschlag, dass nur als Ultima Ratio nach Abwägung/Ausschöpfung aller anderen Möglichkeiten passiver Lärmschutz festgesetzt werden kann. Bekommen Sie das denn rechtssicher hin, wenn Sie das Abwägungsgebot, das ja bei jedem Bebauungsplan eingehalten werden muss, bedenken, vor allem dann, wenn Sie eine kritische Rechtsaufsicht haben? Viele Kommunen haben kritische Rechtsaufsichten, Hamburg ist ja ein Stadtstaat und hat damit andere Grundvoraussetzungen.

Hilmar von Lojewski (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände): Ja, wir haben uns natürlich mit den Lärmarten beschäftigt, insbesondere ist sehr deutlich, dass wir es nicht mehr mit typischen Gewerbelärm zu tun haben und über die Jahrzehnte der Geltungsdauer der TA-Lärm ja auch die Form des Schutzes vor Immissionen und die Vorkehrungen in den Betrieben selbst deutlich gestiegen sind, sodass wir es in erster Linie mit Verkehrslärm und den von Ihnen erwähnten Soziallärmformen zu tun haben.

Wir haben uns in sehr sorgfältiger Abwägung gerade auch zwischen den Umwelt- und Stadtentwicklungsbelangen und dem Austausch zwischen beiden Ausschüssen im Deutschen Städtetag, aber auch in den anderen Spitzenverbänden darauf verständigt, dass wir die 60 Dezibel und 45 Dezibel für sachgerecht halten, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es im Vollzug auch immer noch Zuschläge geben kann und beim Vollzug dann auf 63 Dezibel und 48 Dezibel zu erhöhen, das hielten wir dann wirklich für ausgesprochen kritisch, insbesondere vor dem Hintergrund, dass wir womöglich in einigen Jahren wiederum eine andere Situation haben und dann mit Gebieten umzugehen haben, die in einer Form auch Lärm ausgesetzt sind, die wir auch bei innerstädtischen Wohnen dann nicht mehr gut finden.

Wir können mit passiven Lärmschutz umgehen, das – denke ich – haben wir vielfach im Umgang mit dem Verkehrslärm gezeigt. Warum sollen wir das im Gewerbelärm nicht auch können? Und wir wissen um die Grenzen. Wir wissen darum, was



ein Oberverwaltungsgericht für zuträglich hält und vor allem wissen wir auch, was unsere Bewohnerschaft in den Städten für zuträglich hält. Kein Bebauungsplanverfahren läuft heute ohne ein höchst aufwändiges Vorbeteiligungs- und förmliches Beteiligungsverfahren ab, sodass die Sensibilität in den Städten dafür, was abwägungstechnisch und abwägungsrechtlich geht, aber auch was in Bezug auf die Akzeptanz im Quartier geht, in der Bevölkerung, im Stadtteil in der Stadt, doch ausgesprochen ausgeprägt sind.

Diese Bebauungspläne werden ja auch nicht blind auf den Weg gebracht nur von einem Planungsdezernat, das da durchregieren wollte, das könnte es auch gar nicht. Es ist immer ein gemeinsames Produkt aus Trägerbeteiligung, Abstimmung in der Stadt, Zustimmung einer Umweltbehörde etc. pp. Ich glaube, diese Form von Checks und Balances funktionieren in der verbindlichen Bauleitplanung und auch in der vorbereitenden Bauleitplanung ausgesprochen gut, sodass wir uns durchaus zutrauen, mit dem passiven Lärmschutz adäquat umzugehen und deshalb dem Bundesratsvorschlag auch leichten Herzes beitreten, dem Punkt 4 in den Darlegungen des Bundesrates, nach den vielen, vielen Vorarbeiten über die letzten gut zweieinhalb Jahre, diese Möglichkeit auch in Bezug auf den Gewerbelärm zu eröffnen, ohne damit die TA-Lärm als solche in irgendeiner Weise zu desavouieren. Das können wir über § 9 Absatz 1 Nr. 24. Im § 9 Absatz 1 Nr. 23 hat das Ministerium gezeigt, dass es in anderen Lagen auch funktioniert.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Ich würde jetzt gerne einmal auf das Thema Ferienwohnungen zu sprechen kommen. Uns verband ja der Wunsch, dass wir Rechtssicherheit für Ferienwohnungen herstellen wollten. Das war aufgrund von Gerichtsentscheidungen vor allen Dingen in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein ein großes Problem. Gleichzeitig sollen die Kommunen gestärkt werden, selbst Rölladensiedlungen und völlig leere und tote Dörfer und Kommunen verhindern zu können. Das verband uns, nach meiner Erinnerung, fraktionsübergreifend. Ich bekomme jetzt – ich nehme an, das betrifft alle Kolleginnen und Kollegen – einen Haufen Zuschriften von allen Seiten, die mit der getroffenen Formulierung unzufrieden sind. Ich würde gerne darauf eingehen. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenver-

bände hat sich auch kritisch geäußert, weil sie befürchtet, dass unerwünschte Ferienwohnungsnutzungen in großstädtischen Kernen jetzt zulässig wären und die Bauaufsichtsbehörden weniger Möglichkeiten hätten, das zu ahnden. Deshalb würde ich Herrn von Lojewski bitten, die Position vom Deutschen Städtetag zu der getroffenen Regelung für die Ferienwohnungen darzulegen.

Hilmar von Lojewski (Bundesverband der kommunalen Spitzenverbände): Dieses Ferienwohnungsthema ist wirklich ein ausgesprochen zweischneidiges Schwert. Während wir es in den Feriengebieten mit der einen Facette zu tun haben, haben wir es in den Städten mit der anderen Facette zu tun. Wir können, und das entnehmen Sie auch unserer Stellungnahme, da nur abwägen und Ihnen als Gesetzgeberinnen und Gesetzgeber so ein bisschen unsere Abwägungsmeinung darlegen.

Wir würden jetzt nicht empfehlen, dass der Gesetzgeber von den Vorschlägen abgeht, die im Gesetzentwurf stehen und wir wissen, dass wir damit in den Großstädten auch eine Kröte zu schlucken haben. Wir appellieren deshalb gerade auch an die Bundesländer, dort, wo es das nicht gibt, über Wohnungsaufsichtliche Regelungen die Städte zu ermächtigen, Zweckentfremdungsverbotssatzungen auf den Weg zu bringen.

Mich schauen kommunale Vertreter aus einigen Bundesländern groß an, wenn ich als Nordrhein-Westfalen-Vertreter, wir sind gleichzeitig auch Städtetag Nordrhein-Westfalen, deutlich mache, was wir da alles an Instrumentarium in Nordrhein-Westfalen haben, Baden-Württemberg hat davon noch nie gehört. Das wundert mich dann schon, eingedenk dessen, dass wir es in wachsenden Städten mit Zweckentfremdung zu tun haben, dass es diese Instrumente nicht gibt. Wir würden zum Nutzen des Ferienhausthemas in den tatsächlichen Ferienhausgebieten dafür plädieren, dass die Neuregelung so bleibt. Wir sind auch bereit, nicht unbedingt leichten Herzens, diese Kröte zu schlucken. Wir appellieren aber im Umkehrschluss an die Bundesländer, dass sie die Kommunen in die Lage versetzen mögen, über Zweckentfremdungsverbotssatzungen, das, was man vermeiden will, dann auch zu vermeiden, nämlich Zweckentfremdung von dauerhaften Wohnen für andere Zwecke, damit sich Eigentümer keinen schlanken Fuß ma-



chen können und die Mieter schon gar nicht, sondern über Zweckentfremdungsverboten auch geregelt werden können, damit Wohnungen dem dauerhaften Wohnen dienen können.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Meine Frage bezieht sich auf die Urbanität und geht an Frau Prof. Messari-Becker. Wenn man sich den Gesetzentwurf und auch die Entwicklung des Gesetzentwurfs anschaut, stellt man sich so ein bisschen die Frage, ob es eigentlich wirklich ein Urbanes Gebiet ist, oder ob es ein Mischgebiet der Innenentwicklung ist. Wenn man die Entwicklung vom Referentenentwurf bis jetzt zum Gesetzentwurf sieht, stellt sich die Frage, in welcher Mischung Wohnung und Gewerbe enthalten sind, inwieweit auch eine kleinräumige Struktur dort abgebildet wird oder ob es auch eine funktionale Trennung innerhalb der Urbanen Gebiete gibt, inwieweit sich in diesem Gesetzentwurf der Gedanke der Urbanität eingefunden hat. Da hätte ich gerne einmal eine Bewertung von Ihnen, auch im Hinblick darauf, was in der Stadt der Zukunft notwendig ist. Reicht diese Regelung aus oder muss der urbane Charakter in diesem Gesetzentwurf noch einmal nachgeschärft werden?

Prof. Dr. Lamia Messari-Becker (SRU): Ich halte das für eine ganz wichtige Gestaltungsfrage der Kommunen und der Städte. Durch die Novellierung dürfen diese Gestaltungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, gerade auch im Hinblick auf die Anteile von Gewerbe und Wohnen, die Art von Gewerbe oder wie groß der Anteil von bezahlbarem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau sein soll. Das halte ich für ganz wichtig, dass man innerhalb einer Vertragsgestaltung Qualitäten vorschreibt oder vorschreiben darf. Das können Kommunen, aber im Moment ist noch nicht klar, wie diese Aufteilung gelingen soll. Wieviel Gewerbe und welches Gewerbe, das hat am Ende natürlich auch eine Rückwirkung auf die Qualität der Lärmbelastung.

Und jetzt bitte ich noch einmal eine Grafik zu zeigen (Anlage 6, S. 3). Das ist eine Grafik des Fraunhofer Instituts, Wenn wir das Thema Urbanität im Zusammenhang mit Wohnungsbau sehen, kostengünstigen Wohnungsbau, auch ökologischen Wohnungsbau, stellen wir fest, dass wir in den letzten Jahren den Energiebedarf tatsächlich erfolgreich und massiv gesenkt haben. Jetzt können wir sogar

Passivhäuser im Standard oder theoretisch auch Plus-Energiehäuser im Neubau bauen. Der Neubau macht aber nur drei Prozent aus, die Herausforderung liegt tatsächlich im Bestand. Da brauchen wir Instrumente.

Das Zweite, was ich darlegen möchte, ist in der nächsten Grafik zu sehen (Anlage 6, S. 4). Gleichzeitig zu dieser erfolgreichen Senkung des Energiebedarfs stieg die Wohnfläche pro Kopf. Das ist eine bedenkliche Entwicklung. Wir haben im Moment 45 Quadratmeter pro Person, 1998 waren wir bei 39 Quadratmetern pro Person. Ich werde oft gefragt, warum denn Frauen mehr Wohnfläche benötigen, da möchte ich jetzt nicht näher drauf eingehen, wahrscheinlich liegt es daran, dass die Frauen länger leben. Warum bleibt man im hohen Alter bei mehr Wohnfläche? Ich glaube, das ist ein ganz wichtiger Aspekt. Wir müssen neben der ökologischen Ausrichtung auch die Frage, wieviel Fläche wir innerhalb des Wohnbereichs pro Person benötigen, thematisieren, weil steigender Flächenbedarf die Erfolge ökologischer Bemühungen zunichtemacht. Das darf natürlich nicht sein. Das ist nicht der Gedanke. Deshalb brauchen wir auch wieder, das möchte ich unterstreichen, im kommunalen Wohnungsbau weitere Instrumente. Vielleicht würde man dann auch nicht unbedingt den Außenbereich benötigen, sondern könnte mit mäßigen Wohnflächen pro Person auch im Innenbereich zum Ziel kommen.

Vorsitzende: In dieser Grafik sieht man schon, dass die Frauen einfach älter werden als die Männer, das sage ich jetzt einmal als Statistikerin.

Abg. **Volkmar Vogel** (Kleinsaara) (CDU/CSU): Meine Frage geht an Herrn Ibel, wobei ich sie genauso gerne an Herrn Dr. Warnecke, Herrn Horwedel oder Prof. Aring gestellt hätte. Auch wenn wir hier ein Bundesgesetz machen, kommt es ja aus unserer Sicht darauf an, dass wir auf alle Fälle die kommunale Planungshoheit nicht antasten, sondern stärken. Das gilt nach wie vor sowohl für die großen Städte, als auch für die kleinen Städte und die Kommunen.

Mit dem Urbanen Gebiet haben wir unseren Fokus natürlich insbesondere auf die großen Städte gelegt, die unter einem gewissen Zuzugsdruck stehen, um dafür zu sorgen, dass wir gut gemischte Gebiete haben. Herr Ibel meine Frage: Wie sehen



Sie die sinngemäße Anwendung des Urbanen Gebietes, so wie wir es jetzt vorhaben, für kleine Städte und große Gemeinden? Um dort Menschen mit einer guten Durchmischung eine Perspektive in ihrem Heimatort zu geben, sowohl was die berufliche Existenz angeht, als auch die Lebensqualität in dem entsprechenden Ort, um auf diese Art und Weise auch einen kleinen Beitrag dazu zu leisten, dass der Zuzugsdruck in die großen Städte ein Stück weit nachlässt. Was ist von unserer Seite in diesem Bereich noch zu tun?

Andreas Ibel (BFW): Ich möchte noch einmal darauf hinweisen, dass die anderen Gebiete nicht abgeschafft werden. Wir schaffen nur ein neues Gebiet, um dort Lebensraum für die Menschen zu schaffen, wo wir derzeit nicht bauen können. Das wird im Moment in der Diskussion, finde ich, nicht ausreichend berücksichtigt. Wir sagen, wir haben eine Situation vor Ort und wir wollen etwas bauen, wir haben eine gute Idee und wir haben einen ganz bestimmten Lärmpegel und da möchte ich jetzt investieren. Das geht uns heute als Investoren ganz häufig so. Da möchte ich einfach nur, dass die Gemeinden, die Kommunen in der Lage sind, dafür Planrecht zu schaffen und die schaffen ja dann eigenständig Planrecht und insofern ist das, was als Gesetzesvorlage hier zu beschließen ist, ja nur der Rahmen und ich glaube, die Diskussion dreht sich viel zu sehr um Details. Das sind Diskussionen, die vor Ort geführt werden müssen: Wie füllen wir das aus? Es muss doch vielmehr darum gehen, dass jede Kommune in die Lage versetzt wird, Teile zu beplanen, die sie bisher aufgrund der bestehenden Baugesetzregelung nicht beplanen kann. Wir schaffen eine zusätzliche Maßnahme, wir wollen eine Ecke, die derzeit aus vielerlei Gründen nicht bebaut werden kann, mit neuem Leben erfüllen, weil wir nämlich feststellen, da sind nur Bürogebäude und jetzt muss da vielleicht einmal doch verschiedene neue Nutzung auch einschließlich einer Gewerbenutzung hin.

Wir stellen fest, dass gerade die Gebiete außerordentlich beliebt sind, die sich schon aufgrund der Bestandskraft nicht nach der TA-Lärm richten. Dort, wo im Moment die Gaststätten Lärm verursachen, dort wo wir Situationen haben, wo verschiedenste Nutzungen zusammenkommen. Wenn Sie dort messen, ist das von der TA-Lärm gar nicht abgedeckt, das hat alles Bestandsschutz. Dort möchten die Menschen wohnen. Wir sollten nicht

so tun, als ob wir den Menschen vorschreiben, dort zu wohnen. Wir geben Ihnen die Chance, dass sie auch dort wohnen können, wo sie vielleicht im Altbestand wohnen und wir haben festgestellt, dass wir viel mehr von diesen Gebieten schaffen müssen, die derzeit von allen als sehr attraktive Gebiete angesehen werden. Wir schaffen der Kommune eine Möglichkeit, etwas zu gestalten, zusätzlich zu den anderen Gebieten. Ich würde sehr davor warnen, das Ganze zu überreglementieren. Letztendlich sollten Sie darauf vertrauen, dass die Kommunen sehr genau wissen, was sie dort machen.

Vorsitzende: Also, das ist für mich schon eine neue Information, dass die Leute gerne über Gaststätten wohnen wollen, aber das nehmen wir jetzt mal so mit. Ich erlebe eher in Berlin, dass es dann doch vielen ein bisschen zu laut ist. Die gehen zwar gerne in die Gaststätte rein, aber abends wollen sie dann doch lieber ruhig schlafen.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Ich hätte eine Frage an Herrn Prof. Aring. Wir haben eine Menge gehört, insbesondere auch zum Thema kommunale Selbstverwaltung. Ich bin ein großer Fan davon. Ich glaube, dass man im Kontext der Bürgerbeteiligung auch am besten entscheiden kann, wie man leben will, wo man leben will und unter welchen Bedingungen man leben will. Trotzdem haben wir die Aufgabe, bestimmte Rahmenbedingungen oder Leitplanken zu setzen. Wir haben heute den Baukulturbericht im Ausschuss besprochen. Der zeigt sehr deutlich, dass wir zum Teil Fehlentwicklungen in Deutschland haben. Die große Frage ist ja: Stellen wir durch die Novellierung Rechtssicherheit her? Passiver Lärmschutz z. B., wurde mir gesagt, ist auch bereits mit dem jetzigen BauGB möglich. Trotzdem sagen die Kommunen, wir können das nicht anwenden, weil wir nicht rechtssicher sind. Sie haben am Anfang in Ihrer Einführung angesprochen, dass wir eine Regelung brauchen und die Lärmthematik geregelt werden muss. Ich bitte Sie, das noch einmal auszuführen. Ich bin noch ein bisschen, das sage ich sehr deutlich, verwirrt an dieser Stelle, was wir denn machen könnten und sollten. Die zweite Frage, die schließe ich jetzt an, bezieht sich noch einmal auf das Thema Ferienwohnungen. Sehen Sie die Notwendigkeit, dass wir durch die Novellierung auch rückwirkend eine Wirkung erzielen?



Prof. Dr. Jürgen Aring (vhw): Zur Lärmthematik: Wir haben uns eindeutig dafür ausgesprochen, diese Lärmthematik nicht in eine ferne Zukunft zu verlagern. Wir glauben, dass das demokratisch nicht gut ankommt, wenn man da etwas beschließt und die Folgen erst viel später spürbar sind. Das grundsätzliche Plädoyer ist, diese Regelung früh zu treffen.

Das Entscheidende ist, und das ist ja viel diskutiert worden, wenn man dieses neue Gebiet hat, irgendwer hat gesagt, muss man eine Kröte schlucken oder zwei Tode sterben. Da ist ja etwas dran. Man muss irgendeinen Kompromiss schließen und deswegen plädieren wir ja dafür, dass der passive Lärmschutz nicht einfach ausgespart wird und ihn, weil er rechtssystematisch nicht erforderlich ist oder weil er etwas die Baukosten erhöht, ablehnt.

Wenn ich mich in die Situation eines Bürgers versetze, dann sage ich natürlich, ich will ruhig leben. Das will jeder und vor allen Dingen auch ruhig schlafen. Aber im Zweifel ist es doch so, wenn das nicht eingelöst werden kann und man sagt mir als Bürger: Du hast die Möglichkeit, das Fenster zuzumachen, dann ist es wenigstens ruhig, weil das ist technisch gelöst oder aber, das geht nicht und du hörst immer noch etwas, aber die Rechtssystematik bleibt gewährt. Da sage ich mir doch als Bürger: Da würde ich lieber das Fenster zumachen. Also ich finde, wenn man diesen Urbanitätsschritt gehen will und den wollen wir ja alle gehen, muss man sich auf diese Passivität, diesen passiven Lärmschutz, einfach ein Stück weit einlassen. Mehr kann ich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht dazu sagen.

Zu der zweiten Frage mit den Ferienwohnungen hat sich Herr von Lojewski eben schon sehr deutlich geäußert, also mit dieser Differenzierung zwischen den eigentlichen Feriengebieten und den Städten, die einen hohen Druck von Touristen haben. Das Plädoyer war, im Baurecht eine eindeutig gesetzliche Regelung zu machen, die zugunsten der historisch gewachsenen Praxis ausfällt und rückwirkend zu einer Klarstellung führt. Das hatte ich auch eben so formuliert. Ich kann auch noch einmal vorlesen, wie wir das genau formuliert hatten: „Wir unterstützen die vorgesehene Ergänzung der Baunutzungsverordnung, der Gesetzgeber sollte jedoch sicherstellen, dass es sich hierbei tatsächlich um eine rein klarstellende Regelung handelt und

damit auch eine rechtssichere Anwendung auf bestehende Bebauungspläne ermöglicht wird.“ Das ist ja genau der Rückgriff, von dem Sie gesprochen haben.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Ich bleibe noch einmal bei dem Thema Ferienwohnungen und würde meine Frage gerne an Herrn Prof. Bunzel richten, weil das Thema im Planspiel ja auch eine Rolle gespielt hat und Sie dies mit erhoben haben. Die Zuschriften, die uns erreichen, thematisieren sehr stark die Frage, ob man es als Beherbergungs-gewerbe oder als Gewerbe definieren soll. Das sind die Diskussionen, die da stattfinden. Einige fürchten, dass dann Einliegerwohnungen als Ferienwoh-nungen genutzt werden könnten und sich dadurch auch an der Küste der Wohnungsmarkt für die Be-wohnerinnen und Bewohner verknappen wird. Wie ist Ihre Einschätzung? Denken Sie, dass mit dem vorliegenden Gesetzentwurf und der rechtli-chen Definition das Problem gut gelöst werden kann oder was würden Sie uns als Gesetzgeber empfehlen?

Prof. Dr. Arno Bunzel (Difu): Das war natürlich tat-sächlich ein Thema, vor allen Dingen in den Frem-denverkehrsgemeinden Zingst und auf Sylt. Die Frage, die sich damit verbindet, ist eine hoch kom-plexe Frage, die sich vor allen Dingen deshalb er-geben hat, weil wir aus Greifswald und auch aus Lüneburg Rechtsprechungen bekommen haben, die eine bisher auch in diesen Regionen geltende Rechtsauffassung auf den Kopf gestellt hat. Das hat erst einmal zu einer ganz großen Rechtsverunsiche-rung geführt und zu erheblichen Planungerfordernissen oder erst einmal zu der Frage, wie wir pla-nerisch darauf reagieren können. Insofern ist das, was im Gesetzentwurf vorgesehen ist, eine Antwort darauf, die letztendlich das Ganze wieder auf die Füße stellt, auf die Rechtslage, die vorher nämlich allgemein weitgehend Konsens in Deutschland war und insofern eine verlässliche Basis darstellte. Also ich kann Ihnen nur sagen: Machen Sie das! Das ist auch im Interesse der Kommunen, weil Sie damit zu einem Weg zurückkehren, der sich früher bewährt hat. Dass man nicht alle Interessen damit bedient, liegt auf der Hand. Die viele Post, die da geschickt wird in dieser Angelegenheit, ich habe auch viel Post bekommen, ist in gewisser Weise auch interessengeleitet, weil natürlich Spannun-gen entstehen können, die man nicht mehr durch



einen gesetzgeberischen Akt ausräumen kann, sondern die man durch Planung vor Ort regeln muss. Das passiert nämlich dann, wenn sich Bewohner in der Nachbarschaft zu Ferienwohnungen in Konflikte begeben und das muss man auf der kommunalen Ebene durch Bauleitplanung in den Griff bekommen, das kann der Gesetzgeber nicht. Er kann aber viel verkehrt machen, wenn er es versucht.

Abg. Peter Meiwald (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich wollte noch einmal eine Frage an Herrn Dr. Warnecke richten. Sie haben sich durchaus kritisch zu der im Gesetzentwurf geplanten Anhebung um 3 Dezibel geäußert. Inwieweit könnten Sie mit der Lösung über passiven Lärmschutz besser leben? Was bedeutet das insbesondere auch für die in Ihrem Verband zusammengeführten Mitglieder, auch was Investitionen angeht? Wie ist Ihre Einschätzung, wie entwickeln sich die Preise, insbesondere auch für Fensternachrüstung oder ähnliche Dinge, wenn das in größeren Mengen nachgefragt wird? Aber vor allem: Welche Auswirkungen befürchten Sie, wenn das Lärmniveau um 3 Dezibel angehoben werden kann?

Dr. Kai Warnecke (Haus & Grund Deutschland): Die Anhebung um 3 Dezibel hört sich relativ harmlos an, in der subjektiven Wahrnehmung der meisten Menschen ist sie aber doch erheblich. Das muss man dazu sagen und das führt dann letztlich dazu, dass die Menschen, die heute durchaus lärmsensibel sind, sich melden. Bei Haus & Grund kommt es immer auf zwei Seiten an, zum einen die selbstnutzenden Eigentümer, die fragen, ob man etwas gegen die Kommune oder den Nachbarn machen kann. Zum anderen beschweren sich Mieter beim Vermieter und fordern von dem, etwas zu unternehmen. Eine saubere Einhaltung von Grenzwerten ist insofern erst einmal das Richtige. Wir haben uns, auch wenn das bedeutet, dass wir keinen der beiden Tode sterben wollen, auf der einen Seite dafür ausgesprochen, zu sagen: Wir nehmen die niederen Lärmwerte, weil das die sind, die die Wissenschaft für menschenverträglich hält. Auf der anderen Seite halten wir aber das Thema des passiven Lärmschutzes noch nicht für ausgereift. Wir sehen dort eine massive Kostensteigerung. Wir sehen, dass wenn dann in diesen neuen Gebieten gebaut wird, dann wird hinterher gemeckert, dass nur „Luxuswohnungen“ gebaut werden. Und das ist die Konsequenz, die sich daraus ergibt. Wir sehen

nicht, dass man das mit 20 Euro pro Quadratmeter Fensterfläche relativ günstig umsetzen kann. Das wird wohl individuell zu beurteilen sein. Insofern scheint es auch angesichts der nun bereits angesprochenen möglichen Entwicklung, dass der Lärm sich durch Veränderung des Verkehrsaufkommens oder ähnliches reduziert, aus unserer Sicht auch nicht angemessen, sämtliche Gebäude nachzurüsten, weil man eine Lärmquelle hat. Es ist aus unserer Sicht effizienter, an die Lärmquelle heranzugehen, als die gesamte Umgebung von der Lärmquelle abzuschotten.

Wir möchten keinen der beiden Tode sterben. Unterm Strich wäre es wahrscheinlich besser, die Dezibelgrenze anzupassen und nicht den passiven Lärmschutz voranzustellen. Es ist natürlich so, dass die Kommunen sich regelmäßig verantwortungsbewusst verhalten, aber wir können alle Beispiele erzählen, wo das nicht geschieht. Vor diesem Hintergrund scheint uns die drohende Gefahr einer starken Veränderung von Bebauungsplänen mit immer mehr Vorgaben und in der Folge immer teurerem Wohnen das größere Übel zu sein. Wir haben einen Punkt erreicht, wo es so nicht mehr weitergeht. Es gibt reichlich Gesetze auf Initiative der Bundesregierung, die die Kosten des Wohnens begrenzen sollen, da wäre es an dieser Stelle kontraproduktiv, die Kosten durch eine Erhöhung der Baustandards noch weiter zu befördern, das würde die Bemühungen konterkarieren.

Abg. Kai Wegner (CDU/CSU): Ich habe noch einmal eine Frage an Herrn von Lojewski. Ich frage Sie jetzt nach etwas, was leider Gottes noch nicht im Gesetzentwurf drin steht. Wir haben die Problematik in vielen Städten in der ganzen Republik: Dauerwohnen in Erholungsgebieten. Dieses wird oftmals geduldet, aber eben nicht rechtssicher. Ich habe großes Vertrauen in die Kommunen, die mit Augenmaß gut entscheiden, wenn sie die rechtlichen Möglichkeiten haben. Das haben ja viele von Ihnen heute auch bei anderen Themen schon angedeutet. Ich würde gerne, Herr von Lojewski, von Ihnen eine Einschätzung erbitten, wie wir mit dieser Baugesetznovelle vielleicht Rechtssicherheit schaffen könnten. Wie könnten wir den Kommunen die Möglichkeit an die Hand geben, gerade bei diesen Dauerwohnsiedlern in Erholungsgebieten für Rechtssicherheit sorgen zu können? Das Problem ist seit vielen Jahren in Deutschland bekannt.



Schon in den 20er Jahren sind diese Dauerwohnsiedlungen entstanden. Damals wurden, übrigens auch vor dem Hintergrund von Wohnungsknappheit, bereits Ausnahmeregelungen geschaffen. Ich finde, die Menschen verdienen endlich Rechtssicherheit.

Hilmar von Lojewski (Bundesverband der kommunalen Spitzenverbände): Das läuft jetzt so ein bisschen auf eine Prüfungsfrage im zweiten Staatsexamen Städtebaurecht hinaus. Aber ich will versuchen, dem Rechnung zu tragen, wenngleich das mit dem zweiten Staatsexamen schon eine Weile her ist. Wir haben unterschiedliche Gebietskategorien, die haben unterschiedliche Nutzungszwecke und die von Ihnen angesprochenen Gebiete sind nun einmal nicht zum dauerhaften Wohnen vorgesehen. Das weiß auch jeder, der im Rahmen dieser Gebietskategorie Häuser baut. Das sind jetzt nicht mehr die armen Kleinsiedler aus den 20er Jahren, die aus der wirklich akuten Wohnungsnot heraus in diese Siedlungen gezogen sind.

Das ist heute etwas anderes. Da gibt es Bauträger, die bauen Ferienhausgebiete. Das dann dort Dauerwohnen stattfindet, ist nicht im Sinne des Gesetzgebers und – ich will es betonen – auch nicht im Sinne der Kommunen. Diese Gebiete sind anders erschlossen, als zum dauerhaften Wohnen vorgesehene Gebiete, als reine Wohngebiete oder als allgemeine Wohngebiete. Wenn sie das hätten werden sollen, dann hätten sie eine andere Gebietskategorie bekommen. Wenn die Vorhabenträger dieser Gebiete dem Grunde nach in ihrer versteckten Agenda Dauerwohnen haben, dann müssen sie schlichtweg z. B. über einen Antrag für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sagen: Ich mache da ein allgemeines Wohngebiet oder ein reines Wohngebiet draus.

Ich weiß, dass Nordrhein-Westfalen, ich erwähnte vorhin schon, wir sind auch Städtetag Nordrhein-Westfalen, nicht ganz unvertraut ist mit der Frage. Die Regelung, wie die Landesregierung sie jetzt getroffen hat, nachdem sie erst ordentlich rein gegrätscht ist, dass es ein Stichdatum gibt, kann eine pragmatische Regelung sein. Ein Stichdatum kann besonderen Härtefällen Rechnung tragen. Ich glaube aber nicht, dass das einer bundesrechtlichen Regelung bedarf. Auch wenn wir die Baunutzungsverordnung nicht immer lieben, wir haben

diese Gebietskategorien. Jeder weiß, was da zulässig ist und dann darf man nicht so tun, als wüsste man es nicht und dauerhaftes Wohnen in Gebieten stattfinden lassen, wo es eben von vornherein vom Gesetzgeber nicht vorgesehen war. Eine Stichdatumsregelung ist, finde ich, ein nicht ganz unfairer Verfahrensvorschlag, den meines Wissens die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen auch verfolgt. Aufklärung wird natürlich auch benötigt: Ihr könnt nicht in diesen Gebieten dauerhaft wohnen. Das ist genauso wie mit den Kleingärten, die sind eben auch nicht für dauerhaftes Wohnen vorgesehen, was ihre Erschließung, Anbindung, Entsorgung etc. angeht. Da glaube ich, sollten wir es schon bei aller Freude an Informalität auch meinerseits bei einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung belassen.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Ich habe noch einmal eine Frage an Herrn von Lojewski. Ich beziehe mich auf Herrn Prof. Bunzel, der die Anwendung des § 6a BAuNVO auf den § 34 BauGB problematisiert hat. Ich kenne Kommunen, die § 34 BauGB extensiv anwenden, was ja auch ein schickes Instrument ist. Sehen Sie auch die Notwendigkeit, dass wir dort noch einmal nachjustieren?

Hilmar von Lojewski (Bundesverband der kommunalen Spitzenverbände): Ja unbedingt, weil wir sonst in ein unglaubliches Nachregelungserfordernis reinlaufen, wenn auf einmal jede Menge Gebiete über § 34 Absatz 2 BauGB MUs werden. Das wollen wir nicht, das wäre wirklich ein kontraproduktiver Effekt. Der Bundesrat hat sich dazu sehr klar geäußert, wir sehen das genauso. Da bitten wir Sie in der Tat, noch nachzusteuern. Die Frist kann im Grunde entfallen, es soll nicht unter den § 34 Absatz 2 BauGB fallen.

Abg. **Caren Lay** (DIE LINKE.): Ich möchte meine letzte Frage an Herrn Bentrop richten. Sie haben in Ihrem Statement von der Gefahr einer möglichen Umwidmung von Gebieten gesprochen, dass also Gebiete, die bisher nicht Urbane Gebiete waren, zu Urbanen Gebieten umgewidmet werden können mit Nachteilen für die Mieterinnen und Mieter. Nun sollte das ja eigentlich mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung ausgeschlossen werden. Wie schätzen Sie die Möglichkeiten ein, gibt es eine Empfehlung, wie das vielleicht im Gesetz präzisiert werden könnte?



Stefan Bentrop (DMB): Zunächst, wir wissen auch, dass es nicht geschehen soll, dass es nicht beabsichtigt ist. Aber ich finde, es liegt in der Luft und es liegt nahe. Wenn wir über Nachverdichtung sprechen, warum sollte man dann nicht über bebaute Gebiete sprechen, in denen man dann die Wohnnutzung ausweiten möchte? Ich glaube, es liegt auf der Hand, dass das im Grunde eine Option ist, die man im Hinterkopf haben muss. Vor diesem Hintergrund haben wir jetzt diese Regelung bewertet. Ich glaube, es geht vor allem um die Frage, wie man das Gebiet dann letztlich ausgestaltet. Wenn man wirklich über eine Umwidmung nachdenkt, dann kommt man umso mehr zu der Frage, welche Kostenbelastung dann auf die Mieter zukäme. Es wird dann umso dringender, sich mit dieser Frage zu beschäftigen, wie man so etwas gestalten kann ohne die Mieter über Gebühr mit Kosten zu belasten. Das war unser Gedanke.

PStS **Florian Pronold** (BMUB): Ich glaube, dass ein falscher Eindruck entsteht und darum wollte ich das jetzt noch einmal exakt aufgeklärt haben, weil es ja für die weiteren Beratungen ganz wichtig ist. Nach meiner Wahrnehmung kann ein bestehendes Gebiet, z. B. ein Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet durch die Kommune überplant werden. Dann muss die Kommune abwägen, was das bedeutet. Gibt es dort z. B. Ansprüche von Bewohnern, mit denen sie rechnen muss, die sie durch die Überplanung tangiert, weil es in deren Eigentumsrechte eingreift? Die Kommune könnte deshalb Klagen auf sich ziehen. Für diejenigen, die davon betroffen sind, z. B. wenn in dem Mischgebiet schon Leute wohnen, bedeutet es ja nicht automatisch, dass dann eventuell festgesetzter passiver Lärmschutz sofort umgesetzt werden muss, weil es normalerweise einen Bestandsschutz gibt. Es kann sich aber auf die Gebiete oder auf die Wohnungen beziehen, die da neu gebaut werden, also wenn dann aufgestockt wird, dann erst beginnt sozusagen für den Bereich die Frage, dass das auch kostenmäßig relevant wird. So habe ich es verstanden und ich war mir nicht ganz sicher, ob es so rübergekommen ist. Ich wollte nur an Sie die Frage stellen, ob ich mit der Einschätzung, was Überplanung und Auswirkungen im Bereich des Bestandsschutzes für bestehende Bewohnerinnen und Bewohner bedeuten, richtig liege, oder ob Sie das, was ich sage, für falsch halten.

Stefan Bentrop (DMB): Ich habe es nicht so verstanden, dass das definitiv ausgeschlossen wäre. Dann kommen wir doch aber genau in die Situation. Also für den Fall, dass man wirklich sagt, ein Gebiet wird umgewidmet, stellt sich die Frage, wie die vorhandenen Bewohner von dieser Situation betroffen sind, vor allem im Verhältnis zum Vermieter. Also wir schauen immer auf das Verhältnis zur Kommune, aber wenn Sie es einmal auf den Mietvertrag beziehen oder auf die Frage: Kann ich denn jetzt gegenüber meinem Vermieter etwas tun? Dann stehen Sie vor einer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die sagt: Ein Mieter muss das akzeptieren, wogegen ein Vermieter sich nicht wehren könnte.

PStS **Florian Pronold** (BMUB): Meine Behauptung war nur, dass die, die dort schon wohnen, einen Bestandsschutz haben, sowohl Eigentümer wie Mieter und dass es sich dann nur auf das bezieht, was neu passiert.

Stefan Bentrop (DMB): Also mietrechtlich definitiv nicht, weil die Rechtsprechung im Prinzip Mieter nicht gegen Umfeldveränderung schützt, sondern sagt, der Mieter kann ein bestimmtes Umfeld, einen bestimmten Lautstärkepegel, im Verhältnis zum Vermieter auch nur erwarten, wenn er in einem Mietvertrag regeln würde, dass er sich nicht verändern darf, was natürlich illusorisch ist. Kein Mieter macht das und kein Mieter hätte in solchen Gebieten die Macht, eine Wohnung anzumieten und zu sagen: Das möchte ich aber gerne erst einmal geregelt haben. Das läuft praktisch ins Leere, also insofern sehe ich diese Gefahr schon.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Eine ganz kurze Anmerkung nur noch einmal zum Disput zwischen Mieterbund und BMUB: Aus meiner Sicht gibt es einen Grund, warum Herr Dr. Warnecke gesagt hat, dass er die 3 Dezibel ablehnt. Am Ende wird ein erhöhtes Lärmumfeld einer Wohnung auch eine Auswirkung auf das Eigentum und auf den Wert dieses Eigentums haben. Das führt dann natürlich auch zu Problemen mit den Mieterinnen und Mietern. Deswegen verstehe ich diese Position.

Meine Frage bezieht sich auf das Urbane Gebiet und geht an Herrn Prof. Bunzel. Ist mit diesem Urbanen Gebiet, so wie es jetzt dann im Gesetz steht



und wie es ja auch in den Planspielen gelaufen ist, wirklich eine funktionale Differenzierung, eine kleinräumige Nutzungsmischung, abgesichert in diesen Urbanen Gebieten oder ist es nicht eher, was einige auch kritisieren, eigentlich ein Mischgebiet der Innenentwicklung, wo ich dann eben nicht diese kleinräumige Nutzungsmischung habe? Wenn wir aus unserer Perspektive über Urbanität im 21. Jahrhundert nachdenken, über Digitalisierung und anderes, brauchen wir diese stärkere Verteilung von Gewerbe im Quartier, kleinräumigere Gewerbeeinheiten und anderem. Wie ist das im Gesetzentwurf vorgesehen und wird damit diese kleinräumige Nutzungsmischung eigentlich abgesichert, die ja den urbanen Charakter am Ende ausmacht?

Prof. Dr. Arno Bunzel (DifU): Das ist eine ganz wichtige Frage, die im Planspiel auch sehr intensiv diskutiert wurde. Sie werden sich vielleicht daran erinnern, dass ursprünglich im Referentenentwurf der Regelung ein anderes Konzept zugrunde lag, das sowohl in der Zweckbestimmung den Begriff Kleinteiligkeit enthielt, als auch in dem Kanon der zulässigen Nutzung darauf Wert legte, dass in jedem Wohngebäude erdgeschossig straßenseitig eine Nichtwohnnutzung, also eine gewerbliche Nutzung z. B., stattfindet. Das hat sich aber in dem Test, in den Planspielkommunen, als nicht praktikabel erwiesen. Die haben nämlich gesagt, dann finden wir kaum Anwendungsfälle, weil Mischung findet nicht nur auf der einzelnen Parzelle statt, sondern wir schaffen gemischte Strukturen eher in unterschiedlichen Raumeinheiten. Wir haben ganze Bereiche, auch mal Straßenzüge, die nur durch Wohngebäude geprägt sind und gleichzeitig ist das Gebiet insgesamt noch ein kleinteilig gemischtes und als urban wahrnehmbares Gebiet. Insofern war das eine Antwort auf das Votum der Planspielkommunen, die gesagt haben, so wie es ursprünglich angelegt ist, ist es zu eng gefasst.

Zur zweiten Frage: Kann man trotzdem Kleinteiligkeit erreichen? Ja, das kann man, weil den Kommunen in Absatz 4 der Regelung sehr differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten an die Hand gegeben worden sind, genau das zu erreichen, was diese als Idee einer urbanen Stadt im Kopf haben. Das kann man möglicherweise auch nicht von Seiten des Gesetzgebers mit der Gießkanne übers Land gießen, sondern sollte es den Kommunen überlassen, wie sie das genau gestalten wollen. Die Örtlichkeiten

sind zu unterschiedlich, als dass man da generell einheitlich vorgehen sollte.

Abg. **Kai Wegner** (CDU/CSU): Ich hätte abschließend noch eine Frage an Herrn Gedaschko, noch einmal zum Urbanen Gebiet: Durchmischung gehört ja zur Grundidee des Urbanen Gebietes, die lebendige Mischung von Wohnen, Gewerbe, Handel, Kultur, Sport usw. Nun gibt es aber Sorge, insbesondere aus der Wirtschaft, dass diese angestrebte Durchmischung durch unsere Novelle nicht sichergestellt werden kann. Da hätte ich an Sie die Frage: Haben Sie Vorstellungen, wie der Gesetzgeber genauso eine Durchmischung, wie wir sie gemeinsam wollen, sicherstellen kann? Da gibt es ja durchaus Diskussionen hier im Haus.

Axel Gedaschko (GdW): Wir haben auch hier wieder die Diskussion auch um die 3 Dezibel, die sind natürlich entscheidend für das, was hinterher dort zulässig ist. Wenn wir hier die Grenze belassen oder weiter runtersetzen, ist all das, was dann hinterher möglich ist, natürlich beschränkt. Das muss man wissen. Wenn man ein Urbanes Gebiet will, mit Gastronomie und all dem was Urbanität ausmacht, dann würde das natürlich beschränkt sein. Wenn wir das Urbane Gebiet wollen, müssen wir einen Tod sterben. Das bedeutet, Lebendigkeit ist verbunden mit Lärm. Es geht hier nicht um Industrie. Der Eindruck wird ja häufig erweckt, sondern Urbanität ist eben diese Vielfalt des menschlichen Miteinanderlebens. Wenn Sie das nicht machen – die 3 Dezibel – wird das Auswirkungen haben.

Abg. **Michael Groß** (SPD): Mir fiel gerade eine Frage an Herrn Bentrop ein: Welchen Tod möchten Sie denn sterben? Sie haben ja die Diskussion verfolgt. Es geht ja um bezahlbares Wohnen für alle Zielgruppen in wahrscheinlich verdichteten Gebieten, wir wollen natürlich auch das Urbane Gebiet, das eine hohe Lebensqualität hat, und jetzt die Frage an Sie, wie soll das aussehen?

Stefan Bentrop (DMB): Ich beantworte erst einmal wie Herr Dr. Warnecke: Keinen der beiden, selbstverständlich. Dass man Kompromisse schließen muss, ist klar. Ich glaube, es ist auch deutlich geworden, dass wir aus Mietersicht das Urbane Gebiet befürworten und nicht einfach sagen: Das soll



nicht kommen. Ich glaube aber, die Sache ist tatsächlich noch nicht zu Ende gedacht. Man fokussiert sich im Moment auf den Lärmschutz und sagt: Alles weitere, passiver Schallschutz, geht im Moment nicht, muss man mal schauen, wird man mal sehen. Ich glaube, es geht gerade so ein bisschen in Richtung Prof. Aring. Es muss parallel gedacht und parallel umgesetzt werden. Ich glaube, es ist nicht richtig, zu sagen: Wir reduzieren den Schallschutz und dann sehen wir einmal.

Abg. **Christian Kühn** (Tübingen) (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN): Ich habe auch noch eine Frage an den Deutschen Mieterbund. Wir machen jetzt eine Baugesetzbuchnovelle und erleben gerade massiv Verdrängung in den Städten. Es ist so, dass die Bevölkerung mancher Stadtteile sich sehr stark umschichtet. Es gibt große Mietpreissteigerungen und anderes. Hat der Deutsche Mieterbund Anforderungen an eine Baugesetzbuchnovelle hinsichtlich der Frage, wie man Mieterinnen und Mieter auch stärker schützen kann? Da geht es um Richtmieten und anderes. Haben Sie Vorstellungen und Anregungen an den Gesetzgeber, tätig zu werden,

um die soziale Durchmischung in der Stadt stärker zu halten?

Stefan Bentrop (DMB): Einen Punkt habe ich bereits angesprochen, nämlich die Bundesratsinitiative, bei der es um das Wohnen in Bereichen von bestehenden Erhaltungssatzungen geht. Das wäre aus unserer Sicht ein guter Schritt, tatsächlich auch für Stabilität in Quartieren zu sorgen und eine Durchmischung zu erhalten. Das Problem ist, dass es derzeit bunter ist, als man denkt und dass es durch Verdrängung monotoner oder uniformer wird. Das wäre eine Möglichkeit.

Vorsitzende: So meine Damen und Herren, das war wirklich eine sehr intensive zweistündige Diskussion zu einem wichtigen Thema. Wohnen und Wohnumfeld, da halten wir uns fast die ganze Zeit unseres Lebens auf. Vielen Dank, dass Sie gekommen sind, vielen Dank für die vielen Anregungen und guten Tipps.

Schluss der Sitzung: 12:57 Uhr

Bärbel Höhn, MdB
Vorsitzende

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

13.02.2017/Nm

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit
Frau Vorsitzende
Bärbel Höhn, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
umweltausschuss@bundestag.de

Bearbeitet von
Eva Maria Niemeyer

Telefon 0221 3771-287
Telefax 0221 3771 509

E-Mail:
evamaria.niemeyer@staedtetag.de

Aktenzeichen
61.05.00 D

**Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht
und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, BT-Drs. 18/10942
Einladung zur öffentlichen Anhörung am 15.02.2017
Ihr Schreiben vom 19.01.2017; Ihr Zeichen: PA 16/5410**

Sehr geehrte Frau Höhn,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

für die Einladung zur Anhörung zum o. g. Gesetzentwurf und die Gelegenheit, Ihnen die Position der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zu diesem Gesetzentwurf übermitteln zu können, danken wir Ihnen.

Allgemein

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände begrüßt, dass Umsetzungserfordernisse der UVP-Änderungsrichtlinie im BauGB dazu genutzt werden sollen, um das Zusammenleben in der Stadt durch eine bessere Vereinbarkeit von Wohn- und Gewerbenutzung zu stärken. Die aktuellen Problemlagen im Städtebau betreffen insbesondere wachsende Städte in Ballungsräumen; sie sind gekennzeichnet durch ein zunehmendes Auseinanderklaffen des Wohnraumbedarfs für eine wachsende Bevölkerung und dem Mangel an verfügbaren, baureifen Flächen zur Deckung dieses Bedarfs insbesondere für preiswerten Wohnraum. Hinzu kommen zunehmend komplexere und aufwändigere Planungsverfahren und Probleme bei der Bewältigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen, die nicht selten dazu führen, keine Innentwicklungspotentiale (mehr) aktivieren zu können. Aber auch der Stadt-Umland-Bereich sowie der ländliche Raum benötigen Lösungen für eine Nachverdichtung, für heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe und Landwirtschaft sowie für ein praxisgerechtes und verträgliches Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe.

Vor allem die Einführung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ und die Anpassung der Dichtewerte sind daher wichtige Weiterentwicklungen des Städtebaurechts. Damit

können sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum flexible Lösungen für eine Nachverdichtung und für ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gefunden werden. Eine Einschränkung des räumlichen Anwendungsbereichs der neuen Gebietskategorie nur auf „Ballungsräume“, wie es in den Ausschussempfehlungen der Länderkammer (Drucksache 806/01/16) angeregt wird, ist daher der falsche Weg. Das Plenum des Bundesrates hat daher in seiner Sitzung am 10.02.2017 (Drucksache 806/16 (B)) zu Recht diese Empfehlung abgelehnt.

Eine Novellierung des Bauplanungsrechts muss daher im Ergebnis dazu beitragen, die Innenentwicklung nicht nur in Wachstumsregionen entsprechend den erklärten Zielsetzungen der letzten Gesetzesnovellen, der vom BMUB initiierten Wohnungsbau-Offensive und der von Bund, Ländern und Kommunen gemeinsam getragenen Leipzig-Charta zu erleichtern.

Wie wir bereits in unserer Stellungnahme vom 05.07.2016 zum Regierungsentwurf ausgeführt haben, sind wir der Auffassung, dass die Bauleitplanverfahren erschwert und zusätzlichen Aufwand mit sich bringen werden. Zu begrüßen ist zwar, dass im nun vorliegenden Gesetzesentwurf die zunächst vorgesehene Einführung des generellen Erfordernisses einer Vorprüfung des Einzelfalls bei Planungen nach § 13a BauGB nicht mehr weiter verfolgt wird. Dennoch bleiben die neuen detaillierteren Vorgaben zum Umweltbericht und die gesetzliche Ausweitung der Überwachung auf Ausgleichsmaßnahmen unverändert.

Die in der neuen Anlage 1 zum BauGB enthaltenen Ergänzungen und Anforderungen einschließlich der Beschreibungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben stellen durchaus einen erheblichen Mehraufwand dar. Sie eröffnen vor allem durch die Vorgabe zusätzlich durchzuführender Prüfungen und Ermittlungen neue Fehlerquellen und Rechtsunsicherheiten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Vorhaben im Hinblick auf ihre „direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen“ zu beschreiben sind. Verschärft wird diese Situation zusätzlich durch das laufende Gesetzgebungsverfahren zur Änderung des Umweltrechtsbehelfsgesetzes, das Erweiterungen der Klagemöglichkeiten anerkannter Umweltverbände vorsieht. Diese Entwicklung steht völlig konträr zu den Bemühungen auf allen Verwaltungsebenen, Verfahren auch eingedenk eines in den letzten Jahren weiter erhöhten Beteiligungs- und Vorabstimmungsaufwands zügiger durchzuführen. Daher sollte unter der Voraussetzung, dass qualitativ hochwertige Beteiligungskriterien erfüllt werden, grundsätzlich eher auf eine Einschränkung als auf eine zusätzliche Erweiterung des Verbandsklagerechts abgestellt werden.

Uns ist bekannt, dass die Erweiterung der Inhalte des Umweltberichts der Integrationsregelung des § 17 Abs. 1 UVPG geschuldet ist und somit in bestimmten Planungsfällen eine zusätzliche, isolierte Umweltverträglichkeitsprüfung eingespart werden kann. Diese im Grundsatz begrüßenswerte Integrationsregelung darf aber nicht dazu führen, dass durch europäische Rechtssetzungsakte Vorgaben geschaffen werden, die die Kommunen an der Erfüllung ihrer im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben behindern. Die Umsetzung europarechtlicher Vorschriften muss mit Augenmaß geschehen. Die 1:1 Übernahme des Richtlinien textes und der pauschale Verweis, „dass nur solche Angaben gefordert sind, die nach dem Detaillierungsgrad der Planung angemessener Weise erwartet werden können“ (vgl. Vorblatt, E.3 „Erfüllungsaufwand“) sind nicht dazu geeignet, den planenden Gemeinden Rechtssicherheit hinsichtlich des Prüfungsumfangs beim Umweltbericht zu geben.

Zu den Änderungsvorschlägen im Einzelnen (die Nummerierung orientiert sich an der Nummerierung des Gesetzentwurfs) nehmen wir wie folgt Stellung:

Artikel 1 **Änderung des Baugesetzbuchs**

Zu Nr. 5: § 4a Abs. 4 BauGB-E („Bekanntmachung im Internet, Zentrales Internetportal“)

In der Neufassung dieses Absatzes ist u. a. vorgesehen, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen „zusätzlich“ im Internet zu veröffentlichen sind. Bislang können bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung elektronische Informationstechnologien „ergänzend“ genutzt werden.

In Anbetracht der heutigen Verfügbarkeit von Online-Zugängen und der fortschrittlicheren Rechtslage im Landesrecht erscheint es daher anachronistisch, das Internet nur „ergänzend“ oder – wie nach dem Entwurf – „zusätzlich“ nutzen zu können. Abs. 4 sollte dahingehend geändert werden, dass auch eine alleinige Verwendung elektronischer Informationstechnologien ausreichend ist.

§ 4 a Abs. 4 BauGB-E sieht darüber hinaus vor, dass die Unterlagen über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Hierfür vermögen wir keine Rechtsgrundlage – auch nicht aufgrund von Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie – zu erkennen. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der UVP-Änderungsrichtlinie haben die Mitgliedsstaaten sicherzustellen, dass die einschlägigen Informationen über ein zentrales Portal oder einfach zugängliche Zugangspunkte abgerufen werden können. Was ein einfach zugänglicher Zugangspunkt ist, wird in der Richtlinie nicht näher konkretisiert. Nach unserer Auffassung sollte ein solcher Zugangspunkt auch und gerade das Internetportal der jeweiligen Kommune sein. Bürgerinnen und Bürger, aber auch Projektentwickler oder Investoren, die auf der Suche nach Informationen zum Planungsrecht sind, werden ohnehin stets das Internetportal der betreffenden Gemeinde aufsuchen und dort auf einfache Weise die gewünschten Informationen erhalten.

Den Gemeinden die Entscheidung darüber zu nehmen, auf welchen Portalen sie Unterlagen zugänglich machen und diese Aufgabe dem Land zu übertragen, würde nach unserer Auffassung zudem einen Eingriff in den Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung bedeuten. Es stellt sich zudem die Frage, ob dem Bund für eine derartige Regelung überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz zusteht. Außerdem dürfte bereits jetzt schon feststehen, dass die meisten Länder dieses Internetportal zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Städtebaurechtsnovelle noch gar nicht vorhalten werden und die Austauschstandards im Bau- und Planungsrecht selbst landesrechtlich nicht einheitlich sein werden. Der Gesetzgeber verlangt daher von den Gemeinden etwas rechtlich Unmögliches und versucht, dieses Defizit mit einer Unbeachtlichkeitsvorschrift zu überbrücken. Die vorgesehene Regelung lehnen wird daher ab.

Zu Nr. 14: § 13b BauGB-E („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“)

Die für die Belange der kommunalen Bauleitplanung zuständigen gemeindlichen Spitzenverbände begrüßen die geplante Neuregelung. Wo die Innenentwicklung an ihre Grenzen stößt, kann die moderate Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Sinne einer Arrondierung des Siedlungsbereichs im Wege einer vereinfachten Bauleitplanung dazu beitragen, die vielerorts noch bestehenden Engpässe bei der Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau abzumildern. Dabei geht es den Städten und Gemeinden nicht in erster Linie um die Suspendierung

des Eingriffsausgleichserfordernisses, sondern darum, kommunale Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf die vielfach bestehenden dringenden Wohnungsbauerfordernisse mittels eines schlank gehaltenen Bauleitplanverfahrens zu erweitern. Damit wird auch nicht der Vorrang der Innenentwicklung aufgegeben. Den Städten und Gemeinden sollte ein verantwortungsvoller Umgang mit dem neuen Planungsinstrument zugetraut werden. Zudem lässt der eingeschränkte Anwendungsbereich eine ausufernde und ungesteuerte Entwicklung im Außenbereich nicht erwarten. Die neue Bestimmung kann somit einem fairen Ausgleich zwischen den sozialen Anforderungen zur Linderung des Baulandmangels und den ökologischen Belangen des Außenbereichsschutzes dienen.

Zu Nr. 20: § 245c BauGB-E („Überleitungsvorschrift“)

In Absatz 3 sollte die Frist „bis zum 30. Juni 2019“ gestrichen werden. Mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ können im unbeplanten Innenbereich kraft Gesetzes (§ 34 Abs. 2 BauGB) faktische urbane Gebiete entstehen. Dies hätte zur Folge, dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung am Maßstab des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 6a BauNVO zu beurteilen wäre. Urbane Gebiete ermöglichen vielfältige Nutzungsmischungen, daher sind Abgrenzungsschwierigkeiten zu erwarten, wo das faktische urbane Gebiet beginnt und wie weit es sich erstreckt. Die Anwendbarkeit von § 34 Abs. 2 BauGB sollte daher dauerhaft ausgeschlossen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm

Die Einführung des „Urbanen Gebiets“ wird nicht durchgängig ausreichen, um den erforderlichen Wohnraum schaffen zu können. Wir halten es daher für dringend erforderlich, zusätzlich und mit Gültigkeit für alle Gebiete eine rechtssichere Regelung zu treffen, wonach die Städte und Gemeinden in die Lage versetzt werden, auch bei gewerblichem Lärm die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes, wie z.B. besondere Fensterkonstruktionen, nutzen zu können. Dies sollte folgende Fallgestaltungen voraussetzen:

- Konfliktbewältigung beim Näherrücken von Wohnen und Gewerbe;
- prioritäre Schutzmaßnahmen reichen nicht aus;
- lärmgeschützte Außenwohnbereiche stehen zur Verfügung;
- passive Lärmschutzmaßnahmen werden in einem Bebauungsplan nach Abwägung aller Belange festgesetzt, um anspruchsvolle Innenpegel nach DIN 4109 sicherzustellen (35/25 dBA).

Hierzu bedarf es der gesetzlichen Ermächtigung, in Bebauungsplänen für Aufenthaltsräume auch Innenraumpegel festsetzen zu können. Hierauf bezieht sich die Stellungnahme des Bundesrates vom 10.02.2017 in ihrer Ziffer 4. Wir regen daher an, den Vorschlag des Bundesrates aufzugreifen und diesen erforderlichenfalls durch flankierende Änderungen in weiteren Bestimmungen des Immissionsschutzrechts abzusichern. Wir schließen uns der diesbezüglichen Bitte des Bundesrates (vgl. Ziffer 5) an.

Der alternative Vorschlag von Bundesbauministerin Dr. Hendricks vom 02.02.2017 an die Bau- und Umweltressorts der Länder sieht dagegen keine Möglichkeit vor, den planerischen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern. Auch die angekündigte pauschale Anhebung der Lärmobergrenzen in der TA Lärm für urbane Gebiete halten wir nicht für geeignet, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Im Interesse lebenswerter attraktiver und bewohnbarer Innenstädte soll die angestrebte Innenstadtverdichtung nicht zur Absenkung des Lärmschutzniveaus führen. Deshalb schlagen wir für den neuen Ge-

bietstyp das Lärmschutzniveau des Mischgebietes mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor.

Artikel 2

Änderung der Baunutzungsverordnung

Zu Nr. 3: § 6a BauNVO-E („Urbane Gebiete“)

Die Einführung der Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ wird ausdrücklich begrüßt. Erfreulich ist auch, dass nun im Gesetzentwurf sowohl die Wohnnutzung aufgewertet als auch die zuvor sehr kleinräumig vorgegeben Nutzungsmischung nunmehr als Option ausgestaltet wurde. Wichtig ist auch die Klarstellung, dass die Nutzungsmischung nicht unbedingt gleichgewichtig sein muss. Die Einführung dieser neuen Baugebietskategorie und die Anpassung der Dichtewerte sind wichtige Weiterentwicklungen des Städtebaurechts. Damit können sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum flexible Lösungen für eine Nachverdichtung und für ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe gefunden werden. Das Instrument muss daher für alle Städte und Gemeinden zur Verfügung stehen; eine Begrenzung auf Ballungsräume mit einer bestimmten Bevölkerungsdichte lehnen wir ab.

Zu Nr. 4: § 13a BauNVO-E („Ferienwohnungen“)

Ziel des Regelungsvorschlags ist, die bestehende Verwaltungspraxis und die vorherrschende Rechtsauffassung abzubilden und den Planungsaufwand der Städte und Gemeinden so gering wie möglich zu halten. Hierzu hat das BMUB im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens eine Umfrage durchgeführt. Danach werden Ferienwohnungen in der Mehrzahl der Länder teils dem Wohnen, teils den Beherbergungsbetrieben und teils den Gewerbebetrieben zugeordnet. Eine Zuordnung zur Nutzungsart „Wohnen“ ist eher in geringem Umfang erfolgt; dies wurde auch bereits seit längerem von der herrschenden Meinung im Schrifttum als nicht zulässig angesehen. Mit § 13a BauNVO wurde daher eine Regelung vorgeschlagen, die in der Mehrzahl der Fälle der Verwaltungspraxis entspricht und mit der herrschenden Meinung im Schrifttum konform geht. Dennoch wird es Fälle geben, in denen die Neuregelung nicht zur vorhandenen planungsrechtlichen Situation „passt“. Hier wird dann – je nach städtebaulicher Zielsetzung – ein bauleitplanerisches (Nach-)Steuern durch die Gemeinden erfolgen (müssen). Auch können Ausnahmen oder Befreiungen zur Anwendung kommen. Wenn keine Regelung erfolgt oder Ferienwohnungen als eigene, neue Nutzungsart festgelegt werden, ist zu erwarten, dass der Planungsaufwand für alle Gemeinden wesentlich höher sein wird.

Allerdings ist auch zu sehen, dass die Neuregelung dazu führt, dass unerwünschte Ferienwohnungsnutzungen nun auch insbesondere in einigen großstädtischen (Kern-) Gebieten allgemein zulässig sind. Den dortigen Bauaufsichtsbehörden wird damit ein Instrument zur Ahndung des Entzugs von dringend benötigtem Dauerwohnraum genommen, das ihnen durch die Rechtsprechung an die Hand gegeben wurde. Ein planungsrechtliches Gegensteuern dürfte sich in diesen Fällen als höchst aufwändig und wenig praktikabel erweisen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Regelung in § 13a BauNVO die Bemühungen der Großstädte zum Erhalt von Dauerwohnraum erschweren wird. Dem könnte allerdings mit landesrechtlich zu regelnden Instrumenten der Wohnungsaufsicht – insbesondere einem Zweckentfremdungsverbot – abgeholfen werden. Daher appellieren wir an dieser Stelle ausdrücklich an die Länder, soweit noch nicht geschehen, die Einführung wohnungsaufsichtlicher Maßnahmen zu prüfen.

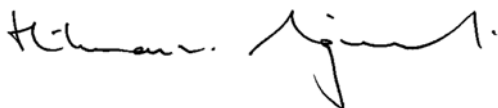
Ergänzender Vorschlag zu § 17 Abs. 1 BauNVO („Quartiersbezogene Betrachtung der Maßobergrenzen“)

Gerade in innerstädtischen Lagen werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung häufig überschritten. Dies gilt gleichermaßen für ältere Bestandsquartiere und für neu zu beplanende innerstädtische Gebiete. In solchen innerstädtischen Planungssituationen muss dabei stets auf die Ausnahmegvorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO zurückgegriffen werden. Das ist auch nach der mit der letzten BauGB-Novelle erfolgten Flexibilisierung nach wie vor mit erheblichen Rechtsunsicherheiten verbunden. Die Debatte um die planerische Beurteilung von Dichten sollte – neben der baugrundstücksbezogenen Betrachtung – auch das Quartier als Maßstab einbeziehen. Der Charakter und Eindruck von Dichte für die Bewohner eines Stadtraums wird nicht in Bezug auf eine einzelne Parzelle wahrgenommen, sondern in einem größeren Zusammenhang aus dem Verhältnis der Gebäudevolumina zum gesamten Stadtraum. Um der Planungspraxis bei der baulichen Dichte eine Berücksichtigung der „Quartiersdichte“ zu ermöglichen, regen wir an § 17 Abs. 1 BauNVO zu ergänzen. Ziel soll es sein, die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht nur grundstücks- sondern auch quartiersbezogen betrachten zu können. Soweit im Quartier außerhalb des konkreten Baugrundstücks ausreichende Freiräume verbleiben, sollten diese – unabhängig von ihrer Festsetzung als nicht überbaubare Grundstücksflächen oder öffentliche/private Grünfläche – in die Betrachtung der Obergrenzen mit einbezogen werden können.

Der Bundesrat hat hierzu in seiner Stellungnahme vom 10.02.2017 einen entsprechenden Textvorschlag zur Änderung von § 17 Abs. 1 BauNVO unterbreitet, dem wir uns ausdrücklich anschließen.

Für eine Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Verfahren wären wir dankbar.

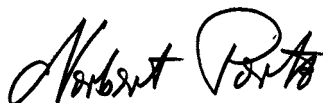
Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Kay Ruge
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes



Hausvogteiplatz 1
10117 Berlin

Deutscher Städtetag · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin

An die

a) Vorsitzende des Ausschusses
für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
des Deutschen Bundestages
Bärbel Höhn, MdB

b) Damen und Herren
Obleute und baupolitischen Sprecher
der Fraktionen im Deutschen Bundestag

Marie-Luise Dött, MdB, Sprecherin im Ausschuss, CDU/CSU-Fraktion
Dr. Anja Weisgerber, MdB, Obfrau im Ausschuss, CDU/CSU-Fraktion
Dr. Matthias Miersch, MdB, Obmann, SPD-Fraktion
Michael Peter Groß, MdB, Baupolitischer Sprecher, SPD-Fraktion
Hubertus Zdebel, MdB, Obmann, Fraktion Die Linke
Caren Lay, MdB, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik,
Fraktion Die Linke
Peter Meiwald, MdB, Obmann, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Christian Kühn, MdB, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik,
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

22.02.2017/nj

Telefon 030 37711-0
Durchwahl 37711-500
Telefax 030 37711-509

E-Mail

hilmar.lojewski@staedtetag.de

Bearbeitet von
Hilmar von Lojewski

Aktenzeichen
61.05.00 D

- per E-Mail -

Novellierung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung

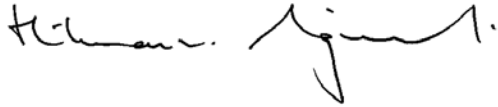
Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt übersenden wir Ihnen den Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages vom 22.02.2017 zur Novellierung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung mit der Bitte um Kenntnisnahme und freundliche Berücksichtigung.

Im Nachgang zur Anhörung im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit am 15.02.2017 möchten wir Ihnen vor der endgültigen Beratung des Gesetzentwurfs die Positionen des Deutschen Städtetages dartun. Diese beziehen sich insbesondere darauf, die Voraussetzungen und Verfahren für die Nutzung von Flächen zu erleichtern, die für den Wohnungsbau geeignet sind und die Vereinbarkeit von Innentwicklung und Lärmschutz zu verbessern. Hierzu appellieren wir erneut

an Sie als Gesetzgeber, die rechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung von Maßnahmen des passiven Lärmschutzes und von Innenraumpegeln zu schaffen, damit die Gemeinden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung bewältigen können.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hilmar von Lojewski'. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'H' and a long, sweeping tail.

Hilmar von Lojewski

Anlage

Novellierung des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung

(Beschluss des Hauptausschusses des Deutschen Städtetages
vom 22. Februar 2017 – 218. Sitzung in Osnabrück)

1. Der Hauptausschuss des Deutschen Städtetages ersucht den Deutschen Bundestag nachdrücklich, bei der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) insbesondere die Voraussetzungen und die Verfahren für die Nutzung von Flächen zu erleichtern, die für den Wohnungsbau geeignet sind.
2. Die Städte begrüßen die im Gesetzentwurf vorgesehene, eng begrenzte Anwendbarkeit des vereinfachten Planverfahrens auch auf Außenbereichsflächen für Zwecke der Wohnung.
3. Zur besseren Vereinbarkeit von Innentwicklung und Lärmschutz müssen darüber hinaus die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Gemeinden insbesondere zur Bewältigung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung Maßnahmen des passiven Schallschutzes in besonderen Fällen in der Bauleitplanung festsetzen können.
4. Der Hauptausschuss lehnt eine Ergänzung der TA Lärm mit dem Ziel der pauschalen Anhebung der Lärmobergrenzen für das „Urbane Gebiet“ ab. Der Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen ist einer pauschalen Anhebung der Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete vorzuziehen. Eine bauleitplanerische Abwägung mit dem Ziel der Schaffung einer möglichst dauerhaften städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bietet eine wesentlich bessere Gewähr für die Berücksichtigung der einzelnen Belange als neue Lärmobergrenzen.



Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW Stellungnahme

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

Februar 2017

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>

GdW Stellungnahme

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

I Einleitung

400.000 Wohnungen sind nach einer Studie des PESTEL-Instituts für das Verbändebündnis "Sozialer Wohnungsbau" bis zum Jahr 2020 jährlich erforderlich, um den Mangel gerade an bezahlbarem Wohnraum in den Großstädten, also den Ballungszentren und Universitätsstädten zu beheben. In 2015 wurden rund 247.700 Wohnungen fertig gestellt, für das Jahr 2016 ist von 290.000 neu fertig gestellten Wohnungen auszugehen. Mit einem Defizit von über 200.000 Wohnungen liegt Deutschland also jetzt schon hinter dem prognostizierten Neubaubedarf.

Mit dem Wohnungsneubau ist nicht allein eine Verbreiterung des Angebots verbunden. Wohnungsneubau ist das effektivste Mittel für bezahlbare Mieten.

Dafür benötigen wir sowohl eine Verbesserung der gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Innenentwicklung, als auch bessere Rahmenbedingungen zur Entwicklung neuer Siedlungsareale in den äußeren Bereichen (§13 b BauGB-E).

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, dass die Zielsetzung des Entwurfs eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BauGB-Novelle) sich nicht allein darauf beschränkt, die Vorgaben der Richtlinie zur Erstellung des UVP-Berichts umzusetzen, sondern tatsächliche Erleichterungen im Wohnungsbau zu schaffen.

Mit seinen rund 3.000 Mitgliedern bleibt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ein starker Partner bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Unsere Mitglieder geben gerade auch einkommensschwachen Haushalten ein Dach über dem Kopf.

Um dieses Angebot ausbauen zu können, benötigen unsere Mitglieder Rahmenbedingungen, die unter Beachtung der langfristig zu betrachtenden städtebaulichen Notwendigkeiten uns in die Lage versetzen, auch tatsächlich zu bauen.

Wesentliche Voraussetzung hierfür ist eine rasche Umsetzung des 10-Punkte-Programmes der Wohnungsbau-Offensive. Auf Basis der Kernempfehlungen des Bündnisses hat das Bundeskabinett am 9. Februar 2016 ein 10-Punkte-Programm zur Bundesbau-Offensive beschlossen. Das Maßnahmenpaket setzt sich aus Baulandbereitstellungen, steuerlichen Anreizen, Überprüfung von Bauvorschriften auf Vereinfachungspotenzial, 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 zu 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 günstigen Wohnraum forcieren
- Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten
- Energieeinspargesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare Energien – Wärmegesetz strukturell neu konzipieren
- Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben

Wollen wir in Deutschland die Zielsetzung von rund 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr bis 2020 erreichen, so brauchen wir einen Neustart des sozialen Wohnungsbaus und eine rasche Umsetzung sämtlicher Punkte der Wohnungsbau-Offensive.

II Zum Gesetzentwurf

Von wesentlicher Bedeutung für die Wohnungswirtschaft ist die Einführung der neuen Gebietskategorie "Urbane Gebiete". Diese soll ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bzw. sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen ermöglichen.

Die Einführung dieser neuen Baugebietskategorie und die Anpassung der Dichtewerte sind wichtige Weiterentwicklungen des Städtebaurechts. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Neubaubedarfs war es wichtig, dass der Entwurf nunmehr unsere Anregung aufgreift und die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein muss. Der Schwerpunkt kann damit auf dem "Wohnen" liegen.

Bedeutsam sind weiter Erleichterungen bei Nutzungsänderungen im nicht beplanten Innenbereich (sog. Einfügungsgebot in § 34 BauGB) und die bis zum 31. Dezember 2019 befristete Möglichkeit, Bebauungspläne für Wohnungsnutzungen mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m², die sich an bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufstellen zu können (§ 13 b BauGB-E).

Um die gesetzlich intendierte Zielsetzung zu erreichen, ist erforderlich,

- die Einschränkungen oder nähere Ausgestaltungen urbaner Gebiete an klarere Voraussetzungen zu binden,
- den Lärmschutz an urbane Gebiete anzupassen und flexibel zu gestalten,
- das Einfügungsgebot unbürokratisch zu gestalten.

Aufgrund der aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind gerade jetzt bürokratische Vorgaben zu vermeiden, die zu einer Verzögerung von Bauprojekten führen können. Kleinteilige, auf vier Seiten formulierte Vorgaben zu den Bestandteilen des Umweltberichts sollten auf ihre Notwendigkeit überprüft werden. Die entsprechende EU-Richtlinie sollte auf ein verträgliches Maß in deutsches Recht adaptiert werden.

Ferner wurde nicht das bodenrechtliche Instrumentarium zur Erleichterung der Baulandmobilisierung weiter entwickelt. Auch hier wird auf die Empfehlungen des "Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen" verwiesen.

III Im Einzelnen

1 Einführung der neuen Baugebietskategorie "Urbane Gebiete"

In § 6 a BauNVO soll eine neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete (MU)" eingeführt werden.

Nach dem Gesetzeswortlaut dienen "Urbane Gebiete" dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Nicht notwendig ist, dass die Nutzungsmischung gleichwertig sein muss.

Aufgrund des prognostizierten Neubaubedarfs von 400.000 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2020 ist es sehr erfreulich, dass das Bundeskabinett unseren in Gesprächen und Stellungnahmen begründetem Anliegen gefolgt ist und die Nutzungsmischung im Gegensatz zum ersten Entwurf vom 16. Februar 2016 nicht gleichwertig sein muss. Ein dominierender Wohnanteil ist möglich.

Mit der neuen Baugebietskategorie wird den Kommunen ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sich planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen kann.

Diese neuen und lebendigen Gebiete werden nicht nur als Ausdruck von "Urbanität" vermehrt angefragt, sondern stärken die Innenentwicklung soweit wie möglich gegenüber einer dann aber immer noch erforderlichen Inanspruchnahme von weiteren Flächen im angrenzenden Außenbereich.

a

Einschränkungen oder nähere Ausgestaltungen urbaner Gebiete an klarere Voraussetzungen binden

§ 6 Abs. 4 BauNV-E enthält – über die bestehenden Möglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 hinaus – verschiedene Differenzierungsmöglichkeiten.

Gem. Abs. 4 Nr. 1 soll für "Urbane Gebiete" oder Teile solcher Gebiete etwa festgesetzt werden können, dass in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.

Im Unterschied zu § 1 Abs. 4 bis 10 BauNV fehlt jedoch eine nähere Eingrenzung des Ermessens bzw. ein besonderes Begründungserfordernis, welches die Differenzierung rechtfertigt.

Gerade mit Einführung einer neuen Baugebietskategorie sollte der Gesetzgeber es nicht bei den allgemeinen Grundsätzen für ein Ermessen belassen, sondern sollte die Gründe bezeichnen, die eine Differenzierung zulassen. Auch muss sichergestellt werden, dass die Zweckbestimmung der neuen Baugebietskategorie durch die Ausnahmetatbestände nicht gefährdet wird.

Der GdW schlägt daher vor:

§ 6 a Abs. 4 wie folgt zu ändern:

"Soweit besondere, insbesondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann für Urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete festgesetzt werden, dass in Gebäuden "

b

Lärmschutz an Urbane Gebiete flexibel anpassen

Die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" wird nur dann städtebaulich umgesetzt werden können, wenn auch der Lärmschutz entsprechend angepasst wird. Ausdruck urbanen Lebens ist ein pulsierendes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe oder kulturellen Einrichtungen vor der Wohnung und wenig Lärmbelastigung in der Wohnung.

Für die "Urbanen Gebiete" beabsichtigt der Gesetzentwurf gegenüber dem Mischgebiet um 3 dB (A) erhöhte Immissionsrichtwerte. In urbanen Gebieten würde für die Tageszeit ein Immissionsrichtwert von 63 dB (A), für die Nachtzeit ein Immissionsrichtwert von 48 dB (A) gelten.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen z.B. tags für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A), für Mischgebiete 60 dB(A) und für Gewerbegebiete 65 dB(A). Das neue "Urbane Gebiet" würde also zwischen Misch- und Gewerbegebiet liegen.

Ein um 3 dB höherer zulässiger Außenlärm bedeutet in der Wahrnehmung etwa eine Halbierung des Abstandes zu einer Schallquelle.

Neben diesem Ansatz hat mit Drucksache 806/1/16 der Bundesrat gemäß Empfehlungen der Ausschüsse darum gebeten zu prüfen, welche Anforderungen an die Einführung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm zum Schutz heranrückender Wohnbebauung aufgrund eines Bebauungsplans zu stellen sind. Möglichkeiten eventueller Rechtsänderungen sollten untersucht werden, soweit die Vorgaben der TA-Lärm, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und des Grundgesetzes dies nicht zulassen. Es erscheint in der Tat notwendig, dass über das Immissionsschutzrecht hinaus, Maßnahmen des Innenraumlärmschutzes rechtlich eindeutig anerkannt und genehmigungsfähig sind.

Der Ansatz des Bundesrats würde aufgrund der derzeitigen Konzeption des Immissionsschutzgesetzes (Verursacherprinzip) jedoch zu erheblichen gesetzgeberischen Maßnahmen führen, deren kurzfristige Umsetzung nicht realistisch erscheint.

Erhöhte Anforderungen des passiven Lärmschutzes bedeuten daneben Mehrkosten in Höhe von rund 20 EUR pro m² Fenster. Ungeklärt sind weiter Haftungsfragen, wenn die Vorgaben des passiven Lärmschutzes durch Messung dargestellt werden sollen und nicht eingehalten worden sind.

Vor dem Hintergrund dieser offenen Fragen, ist es richtig, die TA-Lärm jetzt entsprechend anzupassen, damit urbane Gebiete überhaupt entstehen können.

Wenn allerdings die Lärmwerte oberhalb der Richtwerte für urbane Gebiete liegen, muss im Rahmen einer planerischen Abwägung ein über das Immissionsschutzrecht hinausgehender Innenraumlärmschutz ermöglicht werden. Eine solche Abwägung hat dann im Rahmen des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu erfolgen. Hier wäre eine klarstellende Regelung zu begrüßen.

Sicherzustellen wäre im Bereich des passiven Lärmschutzes, dass die Verlärmung von Außenbereichen (Balkone etc.), die durch passiven Lärmschutz nicht zu verhindern sind, gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen nicht entgegensteht.

Der GdW schlägt vor:

Flexibilität beim Lärmschutz zu ermöglichen, indem einerseits im Rahmen einer planerischen Abwägung ein über das Immissionsschutzrecht hinausgehender Innenlärmschutz – unter Berücksichtigung der Außenbereiche – ermöglicht wird und andererseits erhöhte Lärmwerte für urbane Gebiete gelten.

2

Einfügungsgebot – § 34 Abs. 3 a BauGB-E

In § 34 Abs. 3 a BauGB-E soll zur Erleichterung des Wohnungsbaus im nicht beplanten Innenbereich bei Nutzungsänderungen sämtlicher baulicher Anlagen zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung abgewichen werden können.

Bislang gilt diese Ausnahme nur bei Nutzungsänderungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken. Von der Neuerung soll ausdrücklich auch eine erforderliche Änderung oder Erneuerung erfasst sein.

Abs. 3 a geht – anders als Abs. 1 – von bereits vorhandenen Gebäuden aus. Hier kann vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall dann abgesehen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Wie sich aus § 35 Abs. 3 ergibt, liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Insofern erfolgt auch im Hinblick § 34 Abs. 3 a BauGB-E eine ausgiebige Prüfung der öffentlichen Belange, die insbesondere auch Umweltbelange berücksichtigt.

Soweit der Entwurf ein darüber hinausgehendes Ermessen einräumt, erscheint der Grund hierfür nicht ersichtlich. Es sind nur schwerlich andere Gründe für ein entgegenstehendes Interesse vorstellbar.

Soweit aber § 34 Abs. 3 a BauGB-E ein weiteres Ermessen ermöglicht ("kann"), hat eine weitere Prüfung durch die Behörde zu erfolgen, was ggf. zu Verzögerungen führen kann.

Der GDW schlägt vor,

In § 34 Abs. 3 a BauGB-E das Wort "kann" durch "soll" zu ersetzen.

3

Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, kann befristet bis zum 31. Dezember 2019 das beschleunigte Verfahren nach dem neuen § 13 b BauGB-E durchgeführt werden.

Mit dieser Regelung wird eine Anregung des GdW aufgegriffen. Zumindest befristet sollen entsprechende Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Konkret würde schnelleres Bauen über die Ortsrandlagen hinaus dann ermöglicht, wenn sich das Vorhaben an die entsprechende Innenentwicklung anschließt und die gesetzlichen Ausnahmetatbestände nicht greifen. Die Befürchtung, dass mit dieser Regelung von der Innenstadt weit entfernte Randlagen entstehen, ist unbegründet.

Auf das Erfordernis einer generellen Vorprüfung des Einzelfalls ist mit Recht verzichtet worden, da die Ausnahmen der bereits vorhandenen §§ 13, 13 a BauGB entsprechend gelten (z.B. abwägungsrelevante Umweltbelange).

Die Einbeziehung von sich an die Innenentwicklung anschließenden Außenbereichsflächen bedeutet eine notwendige Erweiterung planungsrechtlicher Möglichkeiten. Allein den Fokus auf die Innenstadt und die dort vorhandenen Baulücken zu legen, würde vor dem Hintergrund des Neubaubedarfs die Folge haben, dass nahezu jeder freie Platz in der Stadt genutzt werden müsste – mit allen auch nachteiligen Folgen.

Mit der Regelung würde den Städten und Gemeinden also eine weitere Möglichkeit an die Hand gegeben, innerhalb eines vereinfachten Verfahrens und innerhalb eines engen gesetzlichen Rahmens Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Das Gesetz soll bis zum 31. Dezember 2019 befristet werden. Es tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Insofern hätten die Städte und Gemeinden knapp über 2 Jahre Zeit vom beschleunigten Verfahren Gebrauch zu machen. Soll etwa die Öffentlichkeit hinreichend eingebunden werden, erscheint diese Befristung zu kurz. Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) können durchaus 6 Monate bis zu einem Jahr dauern. Insofern sollte die Frist um 2 Jahre bis zum 31. Dezember 2021 verlängert werden.

Der GdW fordert:

§ 13 b BauGB-E umzusetzen und die Befristung um 2 Jahre, also bis zum 31. Dezember 2021, zu verlängern.

4 Weitere Forderungen

Bürokratische Anforderungen und streitanfällige Regelungen sind auf ein notwendiges Maß zu begrenzen. Dies gilt etwa für die Verlängerung der Auslegungsfristen zur Beteiligung der Öffentlichkeit bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer "angemessenen" Frist, oder den im Entwurf aufgenommenen Anforderungen an den Umweltbericht und die zu prüfenden Umweltfaktoren. Die vorgesehenen Regelungen sind im Hinblick auf die Vorgaben der EU-Richtlinie nicht notwendig und zu detailliert.

Neben einem Abbau nicht notwendiger bürokratischer Anforderungen werden wir uns im weiteren Verfahren insbesondere um Berücksichtigung folgender Punkte einsetzen:

- die Einbettung der energetischen Gebäudemodernisierung im Quartierszusammenhang,
- die aktivere Innenentwicklung durch eine neue Form der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme – ein Vorschlag der AG „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen,
- eine weitere Umsetzung der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen erarbeiteten Vorschläge.

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>



Stellungnahme

Berlin, 10. Februar 2017

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

Haus & Grund Deutschland begrüßt im Wesentlichen die Inhalte des o. g. vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vorgelegten Gesetzentwurfs. Er wirkt auf zeitgemäße Neuerungen des Baugesetzbuches sowohl in Inhalt als auch im formalen Rahmen hin. Allerdings ist in dem Entwurf eine Regelung enthalten, die Haus & Grund Deutschland als optimierungsbedürftig einstuft.

I. Veröffentlichung von Bebauungsplänen, §§ 6a und 10a BauGB

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung eines § 10a in das BauGB vor, mit dem in Absatz 2 für Bebauungspläne die Verpflichtung zur Einstellung in das Internet und die Veröffentlichung über das zentrale Internetportal des jeweiligen Landes aufgenommen werden soll. Diese zusätzliche Möglichkeit für die Öffentlichkeit, neue Bebauungspläne mit minimalem Aufwand über das Medium Internet einzusehen, bewertet Haus & Grund Deutschland als zeitgemäß und äußerst begrüßenswert.

In diesem Zusammenhang begrüßt Haus & Grund ausdrücklich die auf seine Initiative nunmehr ebenfalls in den aktuellen Regierungsentwurf aufgenommene Veröffentlichung auch von Flächennutzungsplänen einschließlich ortsüblicher Bekanntmachung in einem neuen § 6a BauGB.

II. Urbane Gebiete, § 6a BauNVO

Grundsätzlich sieht Haus & Grund Deutschland die Nachverdichtung und das Schließen von Baulücken und Brachflächen als die erfolversprechendste Möglichkeit an, neuen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere bei der Bebauung innerstädtischer Brachflächen sind durch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der BauNVO aktuell allerdings Grenzen gesetzt, die eine Bebauung, wie sie in beliebten bestehenden urbanen Innenstadt-Quartieren gegeben ist, nicht mehr zulassen. An diesen bestehenden Quartieren – zumeist Gründerzeitquartiere – wird den Bewohnern zufolge die kleinteilige, flexible Nutzungsmischung und die hohe urbane bauliche Dichte geschätzt. Um eine diesem Vorbild nahekommende Bebauung erneut zu ermöglichen, plädiert Haus & Grund Deutschland seit Längerem für die Einführung eines neuen Gebietstypus „Urbane Gebiete“ in die BauNVO. Eine derartige Bebauung wieder zu ermöglichen, steht darüber hinaus im Einklang mit der – von Haus & Grund Deutschland geteilten – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die einen Vorrang der Innenentwicklung anstrebt, und den Städtebaurechtsnovellen 2007 und 2013, die auf eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme „auf der grünen Wiese“ zielten.

Nach Ansicht von Haus & Grund Deutschland kann der neue Gebietstyp die gewünschte Innenentwicklung wirksam unterstützen. Er ermöglicht kleinteilig funktionsgemischte Stadtquartiere mit höheren Dichten in lärmvorbeklasteten Lagen. Damit wäre es möglich, auf die bisher mitunter in der Praxis umgesetzte Vorgehensweise, diese Quartiere als Mischgebiete mit vorwiegender Wohnnutzung auszuweisen, zu verzichten. Die im Entwurf in § 6a Absatz 2 BauGB vorgesehenen zulässigen Nutzungen und die in Absatz 3 vorgesehenen Ausnahmen finden die volle Unterstützung von Haus & Grund Deutschland. Darüber hinaus plädieren wir auch dafür, dass im Urbanen Gebiet eine möglichst hohe Flexibilität hinsichtlich des Mischverhältnisses der Nutzungen herrschen sollte. Eine einheitliche Festlegung von konkreten Mischverhältnissen soll nicht erfolgen und auch nicht durch die Rechtsprechung ermöglicht werden.

III. Geplante Anpassung der Nummer 6.1 der TA Lärm

Die geplante Festsetzung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für „Urbane Gebiete“ auf 63 dB(A) tagsüber und auf 48 dB(A) nachts bedeutete eine deutlich höhere Lärmbelastung des Wohnens in diesen Gebieten als in allen anderen Gebieten, in denen bisher eine Wohnnutzung zulässig ist. Haus & Grund Deutschland lehnt dies ab und plädiert daher entschieden für niedrigere Richtwerte.

Insbesondere könnten diese höheren Richtwerte Probleme verursachen, wenn bereits bestehende Wohngebäude nach der Ausweisung eines Urbanen Gebiets in diesem liegen und die in der Folge mitunter entstehende höhere Lärmbelastung zu vermehrten Streitigkeiten über Mietminderungen und damit zu einem Wertverlust bei Bestandsgebäuden führt. Dies könnte nachvollziehbare Entschädigungsforderungen des Eigentümers zulasten der Kommune entstehen lassen. Haus & Grund Deutschland fordert daher, die bisherige Höchstgrenze der Nummer 6.1 der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete mit 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts auch für das Urbane Gebiet anzusetzen.

IV. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, § 13b BauBG

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass Gemeinden befristet bis zum 31.12.2019 im beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB Bebauungspläne zur Wohnnutzung für Flächen aufstellen dürfen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Voraussetzung ist, dass im Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt weniger als 10 000 Quadratmetern festgesetzt wird. Diese Ausnahme gilt sowohl für Gebiete, die sich an den Geltungsbereich des qualifizierten und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB) anschließen, als auch für solche, die sich an den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) anschließen. Damit werden zeitlich befristet Außenbereichsflächen in den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB einbezogen. Für diese angrenzenden Außenbereichsflächen entfielen das Erfordernis von frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit, Erörterung, Umweltprüfung, Umweltbericht sowie Ausgleichspflichten.

Haus & Grund Deutschland sieht eine Vereinfachung der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich als positiv im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum. Es darf hierdurch jedoch nicht zu einer nachteiligen Tendenz im Bereich der innerstädtischen Entwicklung kommen. Haus & Grund Deutschland spricht sich daher dafür aus, die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nur dort zuzulassen, wo nachweislich ausreichender Wohnraum über die bestehenden Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht geschaffen werden kann. Zudem sollte die Ausnahme enger, d. h. auf zwei statt auf drei Jahre, mithin bis zum 31.12.2018, befristet werden. Dies ermöglicht es, die tatsächliche Entwicklung der Bautätigkeit aufgrund der Gesetzänderung und deren Auswirkungen zu beobachten und auf eventuelle negative Effekte zeitnah gesetzgeberisch zu reagieren.

V. Ausweitung kommunaler Steuerungsmöglichkeiten im Bereich Ferienwohnungen und Nebenwohnungen, § 22 BauGB

Durch den neu gefassten § 22 Abs. 1 BauGB sollen die Gemeinden die Bildung von Wohneigentum stärker beeinflussen können. Die Gemeinden erhalten u. a. die Möglichkeit, durch eine Satzung generell die Nutzung von Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen und Zuwiderhandlungen mit einem Bußgeld zu ahnden.

Die geplanten Regelungen stellen grundsätzlich einen schwerwiegenden Eingriff in die verfassungsrechtlich geschützte Eigentums-, Vertrags- und allgemeine Handlungsfreiheit dar. Ein solcher Eingriff scheint allenfalls in Extremsituationen vertretbar zu sein. Andererseits stellen sogenannte Rollladensiedlungen für die dort dauerhaft lebenden Bürger ein belastendes Wohnumfeld dar. Es sollte daher stets ein im Einzelfall gerechter Ausgleich zwischen den Interessen der Nutzer bzw. Eigentümer von Ferien- und Nebenwohnungen und den Belangen der dauerhaft am Ort ansässigen Bewohner gefunden werden.

VI. Einordnung von Ferienwohnungen innerhalb der BauNVO, § 13a BauNVO

Haus & Grund Deutschland begrüßt, dass mit dem neuen § 13a BauNVO nun eine Legaldefinition des Begriffes „Ferienwohnung“ sowie eine Einordnung der Ferienwohnung in die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung als in der Regel nicht störender Gewerbebetrieb vorliegt. Mit Blick auf Rechtsunsicherheiten in reinen Wohngebieten fordert Haus & Grund einen Bestandsschutz für Objekte, die am 31.12.2017 zulässige Ferienwohnungen sind.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



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



Deutscher Bundestag
Ausschuss für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Ausschussdrucksache
18(16)523-E(neu)

zur Anhörung am 15.02.2017

27.02.2017

Stellungnahme des SRU

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung

„Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung
der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und
zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“

Prof. Dr.-Ing. Lamia Messari-Becker, SRU

Berlin, 15. Februar 2017

1 Geplante Urbane Gebiete: Wohnraum, Stadt der kurzen Wege und Integration

Städte haben eine hohe Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft: sie stehen für Ressourcenverbrauch, Abfallaufkommen, zunehmende Versiegelung. Gleichzeitig können in verdichteten Siedlungsgebieten Ressourcen wie Energie, Flächen oder Infrastrukturen effektiver genutzt werden. Städte sind darüber hinaus besser in der Lage, für all ihre Bewohner die Erreichbarkeit von Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und ähnlichen Einrichtungen sicherzustellen, während dies auf dem Land nicht zuletzt angesichts des demografischen Wandels immer schwieriger wird.

Eine kleinräumige Nutzungsmischung in den städtischen Quartieren erfüllt dabei diverse positive ökologische und soziale Aufgaben. Kürzere Wege für die Bewohner und Nutzer des Quartiers ermöglichen die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel und führen zu einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Gemischt genutzte Quartiere sind rund um die Uhr belebt, wodurch die Sicherheit im Quartier erhöht wird. Eine Nutzungsvielfalt erhöht auch die Integrationsfähigkeit des Stadtquartiers. Kleinteilige, vielfältige, gemischt genutzte und damit lebendige Quartiere erweisen sich zudem als anpassungs- und widerstandsfähig, sie ermöglichen Begegnung und Kommunikation im Außenraum. Eine hohe Dichte ermöglicht auch die effiziente Nutzung von Infrastrukturen, die Kommunen auch finanziell entlasten kann.

Ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in den Städten hält an. Während der Energiebedarf pro Quadratmeter kontinuierlich sinkt, steigt die Wohnfläche pro Kopf weiter. Damit werden Energieeinsparungen aufgezehrt und der Flächenverbrauch weiter erhöht. Es bedarf daher weiterer Instrumente, um den Wohnflächenbedarf durch intelligente Nutzungskonzepte zu reduzieren und diesen auch in ökologischer Weise sicherzustellen.

Die Möglichkeit für die Kommunen, eine stärkere kleinräumige Mischung von Wohnraum und Gewerbe innerhalb eines Baugebietes und auch innerhalb der Gebäude durch die geplante Kategorie des „Urbanen Gebietes“ festzuschreiben, wird daher vom Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) grundsätzlich begrüßt.

2 Aber: Gesundheit versus Lärm durch Anhebung um 3 dB (A)

Lärm hat vielfältige Wirkungen, diese reichen von Beeinträchtigung der Kommunikation und den kognitiven Leistungen (Lernen) bei Kindern bis hin zu ernst zu nehmenden Erkrankungen wie Bluthochdruck oder der Zunahme des Herzinfarkttrisikos. Genaue Werte, ab denen Lärm krank macht, sind sehr schwierig abzuleiten, insbesondere da Menschen sehr unterschiedlich empfindlich auf Lärm reagieren.

Der Sachverständigenrat für Umweltfragen hat sich zuletzt 2009 zu Lärmgrenzwerten geäußert. Danach besteht ein Zusammenhang zwischen der Entstehung von Bluthochdruck und Außenschallpegeln am Tag oberhalb von 55 dB(A) und 50 dB(A) bei Nacht. Deshalb

empfahl der SRU einen Tagesgrenzwert in Wohngebieten von 55 dB(A) und einen Nachtgrenzwert von 45 dB(A). Bei dieser Einschätzung konnten die in der Zwischenzeit veröffentlichten Studien zur Lärmwirkung noch nicht berücksichtigt werden.

Die Wahrnehmung von Schall als Lärm ist kein allein physikalisches Phänomen. Psychische Prozesse können Schallwahrnehmungen auch im Bereich nicht schmerzhafter Schalldruckpegel zu Lärm werden lassen. Gesundheitliche Schädigungen treten bereits bei Schallpegeln weit unterhalb der Schädigung des Hörorgans auf und betreffen das psychisch-mentale, physische und soziale Wohlbefinden von Menschen:

- Stressreaktionen (Gereiztheit, schlechte Konzentrationsfähigkeit und Nervosität),
- Schlafstörungen (u. a. Ein- und Durchschlafstörungen),
- psychische Störungen (u. a. Ohnmachtsgefühle und Depressionen),
- Herz-Kreislaufkrankungen (u. a. Arteriosklerose, Bluthochdruck),
- Beeinträchtigung der kognitiven und psychosozialen Entwicklung von Kindern sowie
- weitere Wirkungen zum Beispiel in Kombination mit Luftverunreinigungen.

Chronische Ein- und Durchschlafstörungen gehen einher mit einer verminderten Konzentrationsfähigkeit am Tage (z. B. in der Schule, am Arbeitsplatz) und einem erhöhten Unfallrisiko. Direkte und indirekte lärmassoziierte Krankheitskosten durch Behandlung, Arbeitsausfall und vorzeitigen Tod belasten das Gesundheitssystem. Lärm ist oftmals räumlich und sozial ungleichmäßig verteilt (Stichwort: Umweltungerechtigkeit), sodass insbesondere an stark frequentierten Verkehrsstrecken Mehrfachbelastungen für tendenziell sozial schwächere Bevölkerungsgruppen kulminieren.

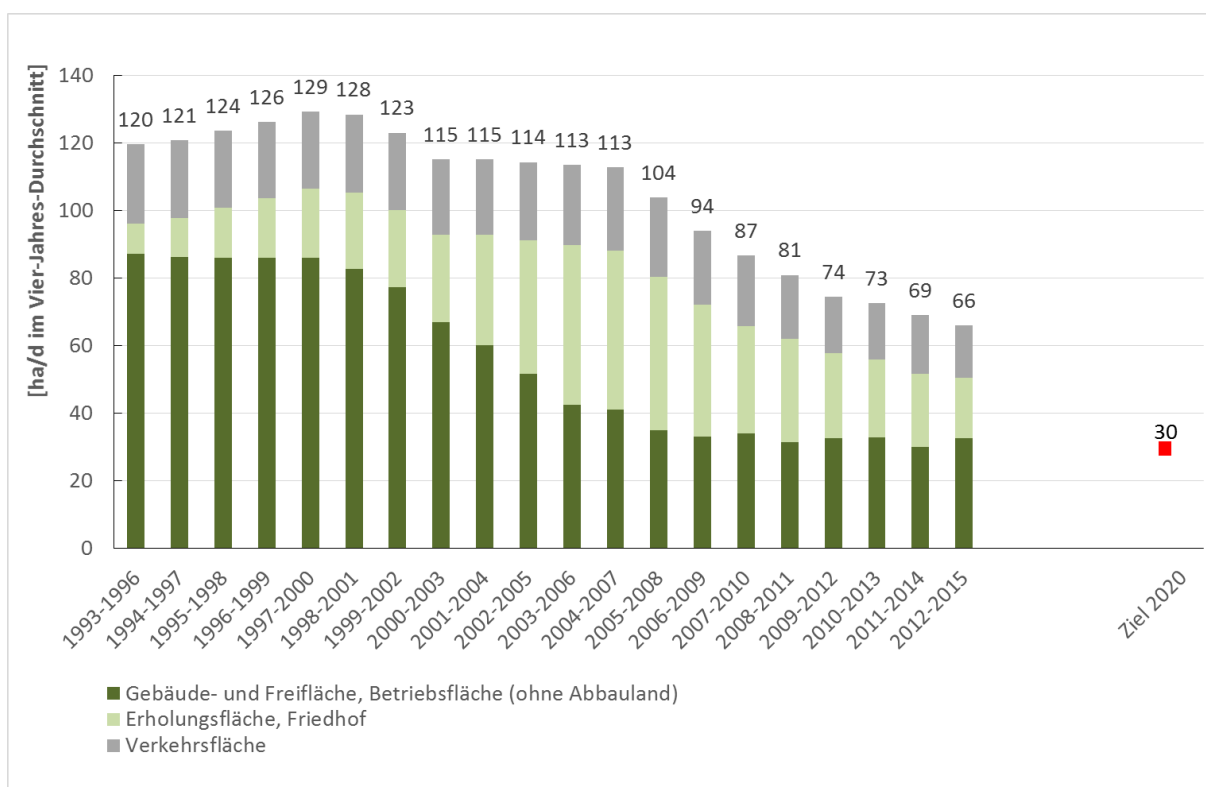
Mit der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ könnten Gebiete – teilweise – zu Wohngebieten erklärt werden, die dafür zuvor wegen Lärm- und anderen Emissionen eher ungeeignet schienen. Eine Anhebung der Lärmschutzgrenze um 3 Dezibel entspricht einer Verdopplung der Schalleistung (logarithmischer Zusammenhang). Angesichts dessen, dass wir immer noch zu hohe Lärmbelastungen in den Städten haben, die die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen, ist eine solche Erhöhung nicht zu befürworten. Anstelle der Anhebung des Lärmgrenzwertes sollten technische und betriebliche Maßnahmen des Schutzes vor Lärm zur Einhaltung derzeit geltender Grenzwerte in Mischgebieten vorgeschrieben werden.

Angesichts der Gesundheitsgefährdung durch Lärmbelastung, darf die geplante Novelle nicht dazu beitragen, das Lärmschutzniveau – aus Übertragungsgedanken – in anderen Bereichen abzusenken.

3 § 13 b – Vereinfachtes Bauen im Außenbereich, Erleichterung der Flächenneuanspruchnahme

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen lag in Deutschland in den Jahren 2012 bis 2015 bei durchschnittlich 66 ha/d. Sie war damit geringer als im Zeitraum 2011 bis 2014, in dem die tägliche Inanspruchnahme noch 69 ha/d betrug. In den letzten zehn Jahren ist die Neuanspruchnahme kontinuierlich zurückgegangen, wenn auch nicht in dem Maß, das erforderlich wäre, um das 30 ha-Ziel 2020 zu erreichen. Die prinzipiell erforderliche Bautätigkeit zur Schaffung von Wohnraum hat weitreichende Folgen für die Lebensräume, weshalb der SRU eine nachhaltig ökologische Ausrichtung des Bauens als wichtig erachtet.

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche (in ha/d, Vierjahresdurchschnitt)



Quelle: SRU, UG 2016, Abb. 4-2, aktualisiert

Die Nutzung als Bauland und Infrastrukturfläche ist verbunden mit der Zerschneidung von größeren Arealen, der Veränderung der Bodenstrukturen durch Bodenabtrag und Geländemodellierung, neuen kleinklimatischen Bedingungen, Lärm- und Lichtverschmutzung sowie oftmals der Versiegelung von Böden. Die offensichtlichste Wirkung der Flächenneuanspruchnahme ist der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sowohl das Angebot an Raum als auch die Lebensbedingungen werden maßgeblich verändert, oft mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Ökosysteme. Besonders nachteilig wirkt die Zerschneidung. Einflüsse auf das Platz- und Nahrungsangebot, Lärm- und Lichtbedingungen, die Barrierewirkung von Verkehrswegen, die Verhinderung von Wanderungsbewegungen bis hin zur Isolierung von Populationen sind die Folge. Neben den direkten Wirkungen des

Flächenverlustes werden mittelbar auch andere Bereiche beeinflusst, wenn zum Beispiel durch Versiegelung von Flächen der Wasserhaushalt gestört, Kalt- oder Warmluftflüsse verändert oder Tierpopulationen in benachbarte Gebiete gedrängt werden. Die Anbindung neuer Siedlungsstrukturen durch Verkehrswege zieht zusätzlichen Verkehr nach sich, der wiederum Folgeeffekte hat.

Durch den geplanten § 13b wird die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungszwecke im Außenbereich erleichtert. Dies widerspricht dem Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Neuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen pro Tag von 120 ha (Durchschnitt der Jahre 1993 bis 1996) auf maximal 30 ha bis 2020 zu reduzieren. Der SRU empfiehlt, den geplanten § 13b ersatzlos zu streichen.

Werden neue Gebiete im Außenbereich erschlossen, muss gemäß BauGB eine Umweltprüfung stattfinden, die Eingang in einen Umweltbericht findet. Der Umweltbericht ermittelt und bewertet Belange des Umweltschutzes und bildet einen eigenen Teil der Begründung des Entwurfs des Bauleitplans. Zudem findet eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Nach §§ 13 ff. BNatSchG (Eingriffsregelung) ist der Eingriff in Natur und Landschaft zu prüfen und gemäß der Prüfungskaskade gegebenenfalls zu vermeiden, auszugleichen oder zu kompensieren.

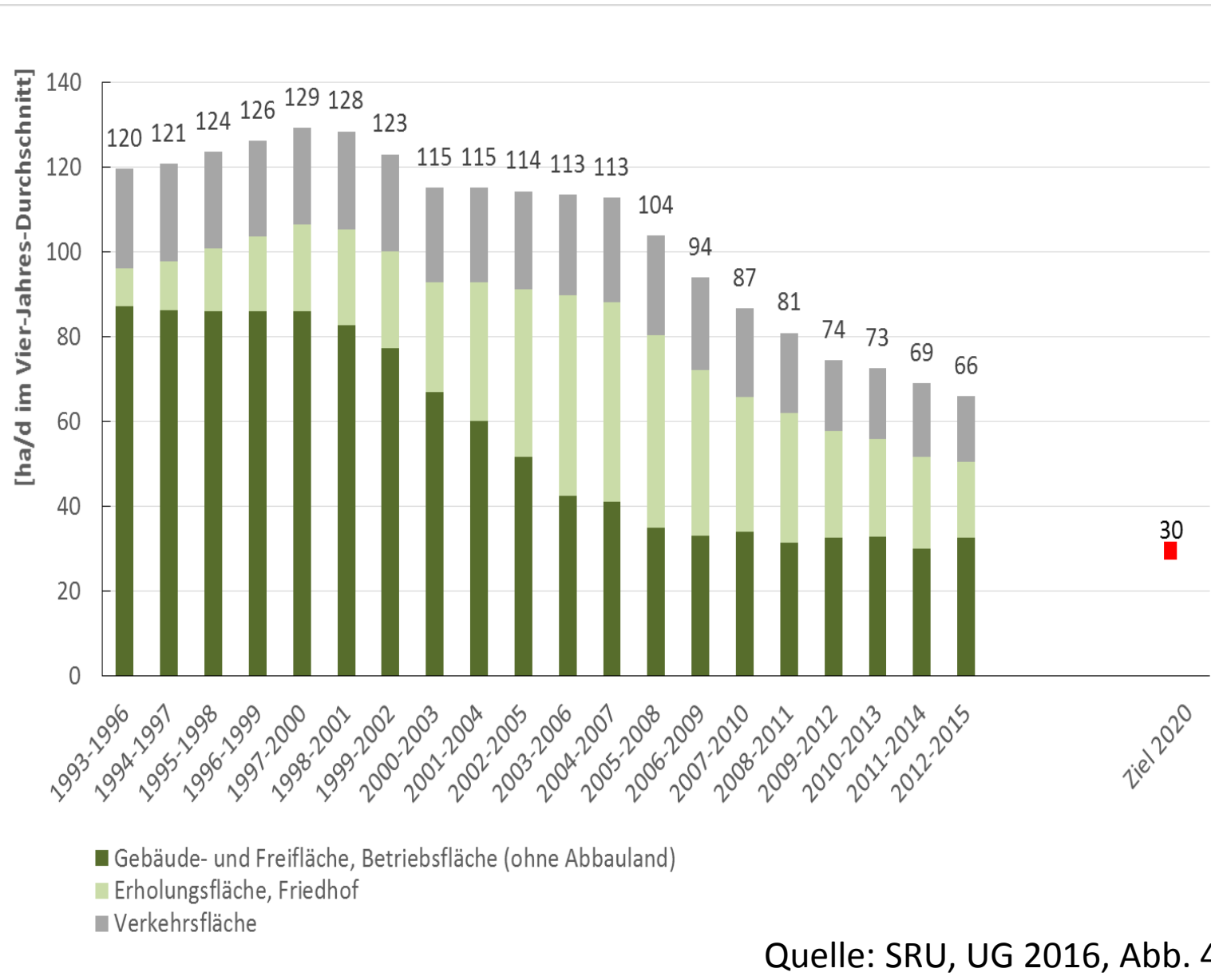
Durch den geplanten neuen § 13b BauGB sollen – befristet bis zum 31.12.2019 – bestimmte Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden können, wenn sie sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der im Gesetzesentwurf vorgesehene § 13b gestattet das beschleunigte Verfahren für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 von weniger als 10.000 m². In § 13a Abs. 1 S. 2 wird für die Definition der Grundfläche auf § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verwiesen. Hierin wird die Grundfläche als der Teil einer Grundstücksfläche definiert, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ausweisung eines reinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wäre beispielsweise mit der in § 13b gewählten Formulierung das beschleunigte Verfahren im Außenbereich somit auf Grundstücksflächen von bis zu 25.000 m² anwendbar.

Nach § 13b sollen die Regeln des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend gelten. Dies hat zur Folge, dass die Einschränkungen des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 gelten (Absehen von frühzeitiger Erörterung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Absehen von Umweltprüfung und Umweltbericht, keine Eingriffsregelung).

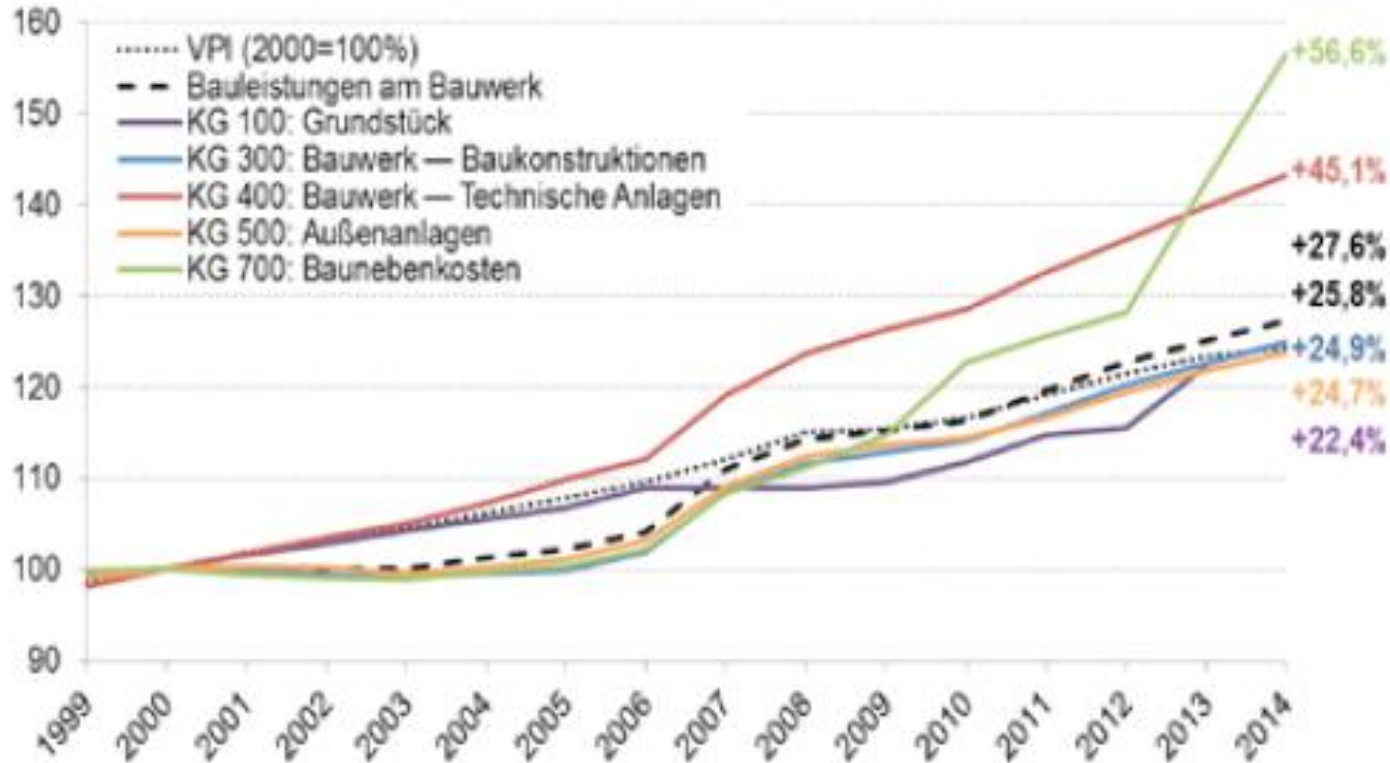
Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen Kommunen und Immobilienwirtschaft können Anforderungen unter anderem hinsichtlich Ökologie, Umweltschutz und Wohnraum festgeschrieben werden. Dabei handelt es sich beispielsweise um die Anforderung, einen Anteil von kostengünstigen Miet- und Eigentumswohnungen am Gesamtergebnis (Miet- und Eigentumsfläche) eines Bauvorhabens vorzusehen, finanzielle Beteiligungen an dem Bau von Kitaplätzen und anderen Infrastrukturen zu fordern oder Grünflächen vorzuschreiben. Jede

erleichterte Zulassung von Bauvorhaben ohne Bauleitplanung spart zwar Zeit und Geld, nimmt aber auch den Verzicht auf die entsprechende städtebauliche Steuerung in Kauf (s. § 11 Abs. 2 S. 2 BauGB). Diese ist daher kritisch zu bewerten.

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche (in ha/d, Vierjahresdurchschnitt)



Entwicklung der Baupreise (1999 – 2014)



Analyse der Preisentwicklung für Bauleistungen gruppiert nach Kostengruppen der DIN 276

Weiteres Faktoren:

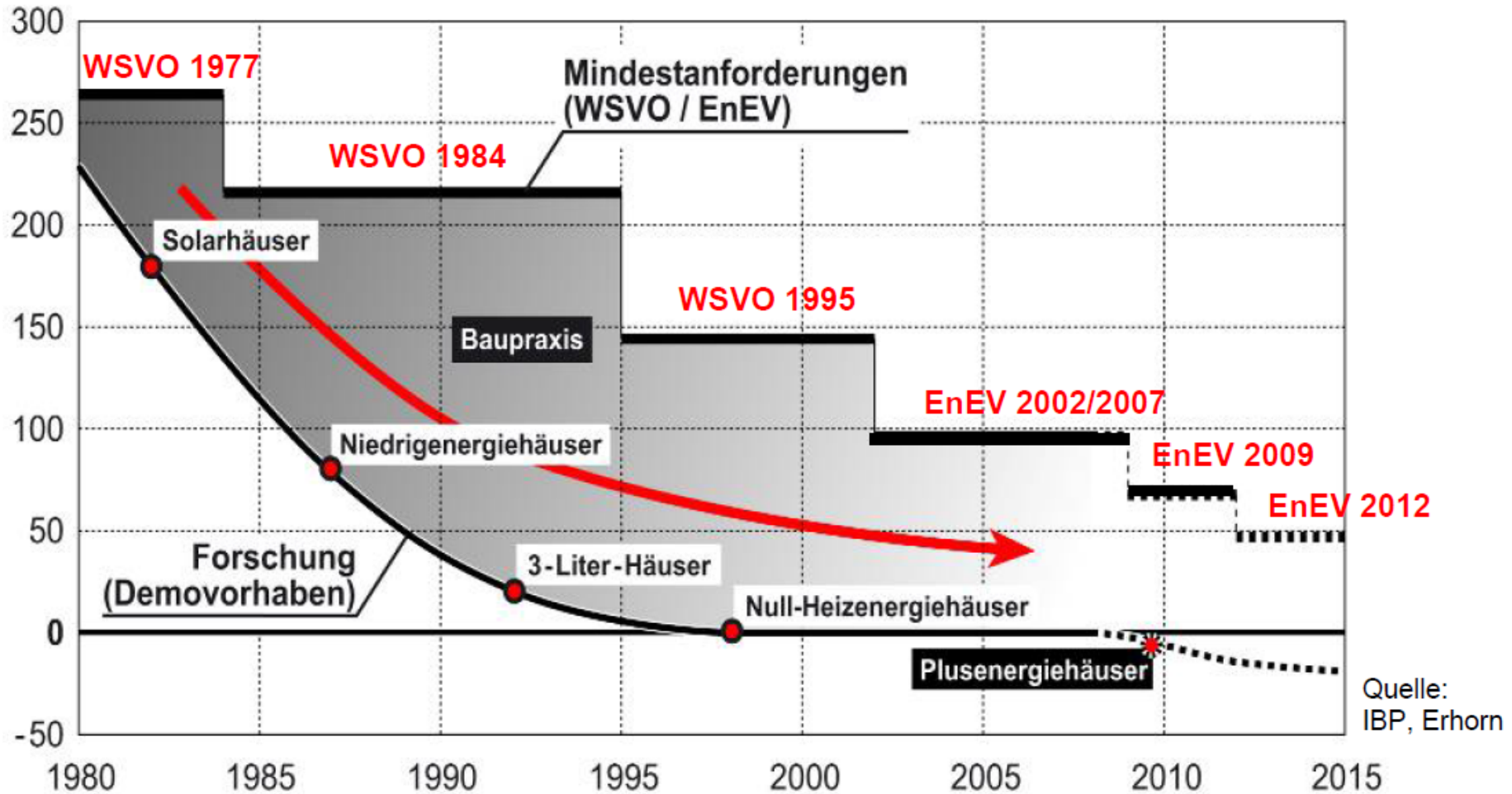
- _Verschiebung von Rohbau- zu den Ausbaugewerken
- _Überproportionaler Anstieg (31,6%) von Materialpreisen (z.B. Stahl, Kupfer, Holz)

Zahlen:

Baukostensenkungskommission BMUB

Kontinuierliche Senkung des Energiebedarfs 1980 - bis 2015

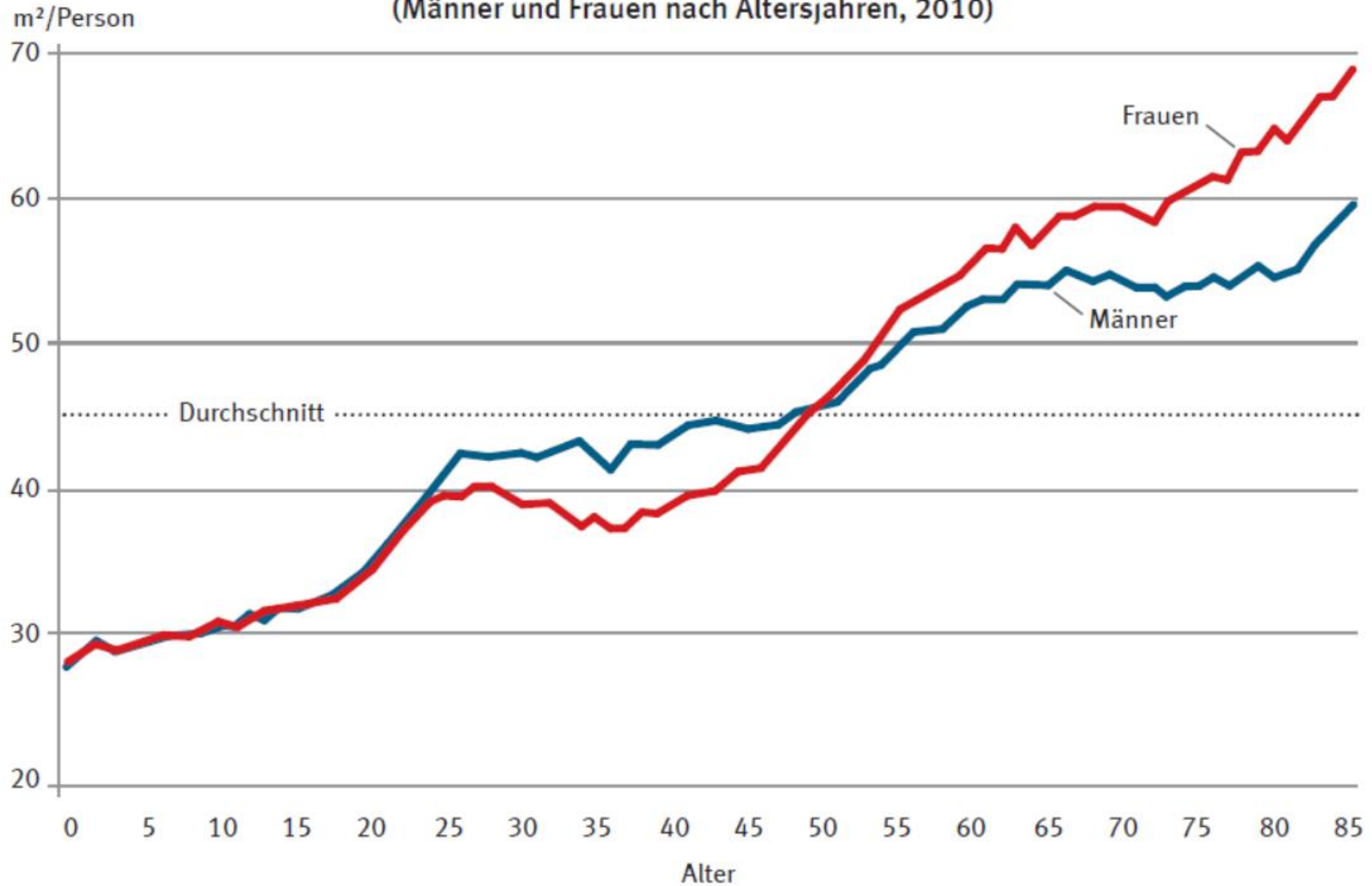
Primärenergiebedarf – Heizung [kWh/m²a]



Quelle: IBP

... bei kontinuierlicher Zunahme der Wohnfläche pro Person

Verfügbare Wohnfläche pro Person
(Männer und Frauen nach Altersjahren, 2010)



Datenquelle: Mikrozensus; Berechnungen BiB