



STELLUNGNAHME

03.07.2020

GESETZESENTWURF ZUR MOBILISIERUNG VON BAULAND: STELLUNGNAHME DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

Der Verband DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V. hat sich als Mitglied der Expertenkommission für nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik nachdrücklich für Erleichterungen bei der Baulandmobilisierung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums engagiert. DIE STADTENTWICKLER begrüßen daher ausdrücklich, dass mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf ein Gesetz auf den Weg gebracht wird, der die Empfehlungen der Baulandkommission für mehr bezahlbaren Wohnraum weitgehend umsetzt.

Grundsätzlich positiv ist insbesondere zu bewerten, dass die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland durch die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und durch die Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich gestärkt werden. Auch die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung zur einfacheren Anwendung von Baugeboten und Vorkaufrechten, können neben einer Konkretisierung von städtebaulichen Anliegen, etwa bei angespannten Wohnungsmärkten, die kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland maßgeblich unterstützen.

DIE STADTENTWICKLER halten es aber ebenfalls für erforderlich über die Novellierung des Baugesetzbuches hinaus weitere Instrumente zur Beschleunigung der Baulandbereitstellung sowie des Bauverfahrens einzuführen. Auch hier sollte die Bundes- und Länderebene auf die Empfehlungen der Baulandkommission zurückgreifen. Denn zurecht hat diese beispielsweise vorgeschlagen, die Planungsprozesssteuerung in den Kommunen zu optimieren sowie die Planungs-, Beteiligungs- und Genehmigungsprozesse zu digitalisieren, um Prozesse zu vereinfachen und Informationen besser zu erfassen. Daher sollte u.a. bereits im Rahmen dieses Gesetzesverfahrens die Gelegenheit genutzt werden, das zeitlich befristete Planungssicherstellungsgesetz zu entfristen.

Auch möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Frage der Dichte von Bebauung, die mit der Novellierung an mehreren Stellen aufgeworfen wird, durch die Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen für die weitere Stadtentwicklung eine neue Facette erhalten hat. Diese dürfte im Regelfall vor Ort neu abzuwägen sein.



STELLUNGNAHME zu den einzelnen Regelungen des BauGB

§ 9

Die befristete Einführung eines sektoralen Bebauungsplans für Wohnen im ungeplanten Innenbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Zu der wesentlichen Frage zur Dichte von Bebauung, die mit der Novellierung an mehreren Stellen aufgeworfen wird, vertreten wir die Auffassung, dass diese Diskussion beispielsweise über abweichende Maße der Tiefe von Abstandsflächen im Rahmen der Abwägung vor Ort im Sinne der spezifischen Situation zu führen ist.

§ 13b

Wir begrüßen ausdrücklich die Verlängerung resp. Neufassung des § 13b zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren bis zum 31.12.2022, regen allerdings an, diese Verlängerung bis zum 31.12.2025 zu erweitern.

§§ 24, 25

Wir begrüßen grundsätzlich die Einführung eines allgemeinen Vorkaufsrechts der Gemeinden für Grundstücke, wenn diese einen städtebaulichen oder anlagenbezogenen Missstand darstellen, der mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das soziale und städtebauliche Umfeld verbunden ist, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre missbräuchliche Nutzung (Schrottimmobilien).

Ebenso halten wir die Erweiterung des Instruments des besonderen Vorkaufsrechts für zweckdienlich, um die gemeindliche Zugriffsmöglichkeit auf brachliegende und zum Verkauf anstehende Grundstücke zu stärken.

§ 28

Die Verlängerung der Ausübungsfrist des Vorkaufsrechts von zwei auf drei Monaten erweitert zwar die Handlungsoption der Kommunen, stellt allerdings keinen Betrag zur Verfahrensbeschleunigung dar.

§ 31

Die Erweiterungsoptionen für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zu Gunsten des Wohnungsbaus wird ausdrücklich begrüßt und entspricht den Empfehlungen der Baulandkommission. Ebenso wird die Inklusion des Begriffes „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ in die Gründe des Wohls der Allgemeinheit als notwendig erachtet.



§ 34

Wir begrüßen ebenfalls, dass bei Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 im Einzelfall von dem Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann, wenn es dem Wohnen dient. Für die Praxis „spannend“ bleibt die Frage, was unter „mehrere vergleichbare Fälle“ verstanden werden darf. Das könnte zu Abstimmungs- und Vermittlungsproblemen führen.

§ 135d in Verbindung mit §§ 1a, 9, 11

Wir begrüßen die zusätzliche Option, sollte ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht möglich sein, dafür Ersatz in Geld zu leisten.

Das Ersatzgeld könnte sinnvoll auch für die Vernetzung von Grün- und Freiflächen verwendet werden, um die Funktionsfähigkeit eines Gebietes in diesem Sinne sicherzustellen. Diese Ergänzung hebt nicht nur die besondere Bedeutung von Grün- und Freiflächen z.B. zur Reduzierung von Risiken durch Wärmeineffekte oder Starkregenereignisse hervor, sondern könnte auch der notwendigen wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen dienen.

§ 136

Einer Erweiterung des städtebaulichen Missstandsbegriffes um das Thema Vernetzung von Grün- und Freiflächen wird ausdrücklich zugestimmt.

§§ 175 und 176

Wir begrüßen grundsätzlich die Regelungen zum Baugebot bzw. zum Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot.

In der Praxis dürften die Fragen der objektiven und subjektiven wirtschaftlichen Zumutbarkeit beim Bau von preisgünstigem Wohnraum nicht einfach zu beantworten sein.

Die unter Buchstabe c vorgesehene Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde zugunsten eines Dritten sollte für alle Wohnungsunternehmen gelten, die sich entsprechend verpflichten.

§ 176a

Wir begrüßen die Einführung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Stärkung der Innenentwicklung ausdrücklich. Es erlaubt die bauliche Nutzbarmachung von verstreut im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang liegenden Grundstücken und kann somit zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen und erweitert die kommunalen Handlungsoptionen. Die notwendige Abwägung zwischen sinnvoller städtebaulicher Nachverdichtung und dem Erhalt von Freiflächen als Qualitätsmerkmal von Quartieren muss vor Ort erfolgen.



§ 250

Die Regelungen zur Wohnungspolitik im Zuge des neugeplanten § 250 waren nach unserer Kenntnis nicht im Katalog der Empfehlungen der Baulandkommission enthalten. Möglicherweise lassen sich auch im Rahmen des § 172 ungünstige Entwicklungen in Bezug auf die Mieterstruktur verhindern.

Wir sind der Auffassung, dass die Intention des Paragraphen eingehend zu diskutieren ist. Dabei sollte auch dem §1 Rechnung getragen werden, wonach die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen ist. Wir schlagen daher vor, auch um das Gesetzesvorhaben zur Rechtskraft zu bringen, den § 250 aus der aktuellen Novellierung herauszunehmen.

STELLUNGNAHME zu den einzelnen Regelungen der BauNVO

§ 5a

Wir begrüßen die Einführung dörflicher Wohngebiete, die der klaren Regelung vor Ort dient.

§ 17

Es handelt sich im Kern um eine Empfehlung der Baulandkommission. Allerdings treten auch hier die Fragen nach der Angemessenheit im Sinne der pandemiegerechten Stadtplanung auf. Grundsätzlich halten wir die Flexibilisierung der Obergrenzen im wohlbegründeten Einzelfall für hilfreich.

DIE STADTENTWICKLER

sind seit Jahrzehnten als Berater und Dienstleister in den Kommunen tätig. Ihre Mitgliedsunternehmen setzen bundesweit die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen vor Ort als Sanierungsträger, Stadt- und Projektentwickler um. Sie schaffen damit einen MEHRWERT für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden.

Kontakt:

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

██████████
Geschäftsführerin

Littenstraße 10

10179 Berlin

Tel. ██████████

Mail ██████████@die-stadtentwickler.info