

Stellungnahme der BAUINDUSTRIE zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 29.07.2024 zum

## Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung

Stand: 15.08.2024

*Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. und seine Mitgliedsverbände (nachfolgend BAUINDUSTRIE) vertreten rund 2.000 Unternehmen des vorwiegend familiengeführten bauindustriellen Mittelstands sowie große Unternehmen. Unsere Unternehmen sind lokal, regional, bundes-, europa- sowie weltweit tätig. Sie bauen rund 80 Prozent der öffentlichen Verkehrs-, Ingenieur- und Energieinfrastruktur in Deutschland sowie die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) und erbringen hoch spezialisierte Leistungen, etwa im Akustik- und Trocken-, im Fassaden-, Feuerfest und Schornstein- sowie Leitungsbau.*

Die BAUINDUSTRIE begrüßt die Absicht des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) mit dem vorliegenden Referentenentwurf des Entwurfes eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung die verbliebenen Prüf- und Regelungsaufträge des Koalitionsvertrags zum Bauplanungsrecht, des im Oktober 2022 vorgestellten Maßnahmenpakets des „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“, das um das „14-Punkte-Maßnahmenpaket zur Förderung von Investitionen in den Wohnungsbau“ im September 2024 ergänzt wurde, sowie des „Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ von November 2023 und der „Wachstumsinitiative“ von Juli 2024 umzusetzen.

Die mit einigem Vorlauf angekündigte BauGB-Novelle enthält einige positive Ansätze, die jedoch unsere Erwartungen nicht vollständig erfüllen. Die Stadtentwicklung muss sich den geänderten Bedingungen durch den Klimawandel sowie Veränderungen in der Nutzung des Einzelhandels und von Büros anpassen. Daher unterstützen wir die Zielsetzung der Flexibilisierungen für den Wohnungsbau ausdrücklich. Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen sind unserer Ansicht nach nicht ausreichend, um ein größeres Angebot bezahlbarer Wohnungen in nennenswertem Umfang zu schaffen.

Zusammenfassend kann aus Sicht der BAUINDUSTRIE mit der Novelle das erste Ziel, die Schaffung von mehr Wohnraum planungsrechtlich zu erleichtern, nur teilweise erreicht werden. Das zweite Ziel, schneller zu werden, u.a. durch Digitalisierung der Verfahren, und

damit Entlastung zu schaffen ist sehr positiv zu bewerten, ob jedoch genügend Fachkräfte und technische Ausstattung für die Umsetzung zur Verfügung stehen, ist fraglich. Das dritte Ziel, die Grundsätze der neuen Leipzig-Charta zu integrieren ist ambitioniert, zumal die Zielstellungen zuweilen gegensätzlich sind.

## 1. Grundsätzliche Einschätzung

Die Berücksichtigung von Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in der Bauleitplanung ist notwendig und richtig. Die Aspekte der Nachhaltigkeit sind in den Vorgaben zum Umweltbericht und den neuen Klauseln zur Klimaanpassung berücksichtigt.

Die geplante **Privilegierung von Geothermie-Vorhaben** befürworten wir, wenngleich alle Quellen gleichermaßen und technologieoffen nutzbar gemacht werden müssen.

Der **§ 246e** (Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt) ist nicht enthalten, dies hatten wir bei der „großen“ BauGB-Novelle als sinnvoll erachtet und erwartet.

Die Eigentumsbildung wird zwar als Ziel herausgestellt, jedoch findet sich kein Ansatz, wie dies geschehen soll. Stattdessen wird der **§ 250** (Umwandlungsschutz) verlängert, was dem erklärten Ziel entgegensteht.

Der Entfall der „Kleinsiedlungsgebiete“ und „reinen Wohngebiete“ als Kategorie wird begrüßt, da diese veraltet sind und nicht mehr den städtebaulichen Bedürfnissen entsprechen.

Die Öffnung der Kerngebiete für Wohnen ist begrüßenswert, jedoch u.E. nicht ausreichend, z.B. sollte auch Mitarbeiterwohnen in Gewerbe- und Industriegebieten und studentisches Wohnen in Sondergebieten für Hochschulen grundsätzlich zulässig sein.

Die Richtwerte für das Maß der baulichen Nutzung in der BauNVO müssen, dem Wunsch nach Nachverdichtung und Aufstockung folgend, erhöht werden.

Eine bundeseinheitliche Regelung des Vollgeschossbegriffes ist sehr hilfreich.

## 2. Einschätzung im Einzelnen

**§ 1b** Grundsätze der Abwägung und **§ 1c** Abwägungsmaterial erfassen die ambitionierte **Zielstellung** gut, die Umsetzung wird auf Grund der konkurrierenden und bisweilen gegensätzlichen Anforderungen anspruchsvoll.

### **§ 4b Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens**

Die Bauleitplanverfahren sollen innerhalb von zwölf Monaten nach Auslegung abgeschlossen werden. Ob dies realisierbar ist, hängt von der Art des Verfahrens und den Umständen ab.

Dabei sollen nicht nur die Beteiligungsverfahren digital durchgeführt werden, sondern das gesamte Aufstellungsverfahren bis zur Planerstellung und Festsetzung digitalisiert werden.

Die verbindliche Anwendung des Standards XPlanung ist bereits beschlossen. Das ist außerordentlich begrüßenswert.

### **§ 13 Vereinfachtes Verfahren**

Anpassungen an die jeweils aktuelle Fassung der BauNVO werden einbezogen – dies ist sehr positiv zu bewerten.

Mit **§ 31 Absatz 3** in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB kann von bestehenden Befreiungsmöglichkeiten im Einzelfall abgewichen werden.

Das kann für Aufstockung oder Anbau hilfreich sein, jedoch nur, wenn die Genehmigungsbehörde gewillt ist, ihren Ermessensspielraum auch zu nutzen.

**§ 34a Absatz 3a Satz 1 Nummer 1 Buchstabe d** bietet die Möglichkeit, zusätzliche Wohnungen (auch als Aufstockung auf Nicht-Wohngebäuden) im unbeplanten Innenbereich ohne Aufstellung eines Bebauungsplans zu errichten. Dies ist uneingeschränkt bundesweit anwendbar und wird daher sehr begrüßt.

Mit **§ 35 Absatz 1 Nummer 5** wird eine **Privilegierung der Geothermie** (neben der bereits berücksichtigten Erzeugung von Wasserenergie) im planungsrechtlichen Außenbereich eingeführt. Damit können Anlagen für die Nutzung der Geothermie ohne Aufstellung eines Bebauungsplans errichtet werden. Eine Ausweitung auf weitere Planungsbereiche wäre wünschenswert.

Der **§ 246e** gem. Formulierungshilfe zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB hat leider keinen Eingang in den Entwurf gefunden. Dies bedauern wir außerordentlich, da wir die Initiative im Rahmen des Maßnahmenpaketes vom 25.09.2023 zur beschleunigten Schaffung bezahlbaren Wohnraums ausdrücklich begrüßten. Gleichwohl wir schon in unserer Stellungnahme vom November 2023 darauf hinwiesen, dass diese Regelung bisher für Unterkünfte für Geflüchtete gedacht war und somit für eine temporäre Nutzung und bei einer Ausweitung auf den Wohnungsbau und eine dauerhafte Nutzung beachtet werden sollte, entsprechende bedarfsgerechte Infrastrukturen und Lebensbedingungen den angrenzenden Räumen zu gewährleisten. Zudem wäre eine Regelung ohne zeitliche Befristung zum Wohnen in Industrie- und Gewerbegebieten – Stichwort Mitarbeiterwohnungen – sehr erstrebenswert.

### **Anlage 1**

**(zu § 2 Absatz 2 und § 4c)**

#### **Umweltbericht**

Die Beschränkung des Umfanges ist sicherlich aus den Erfahrungen heraus sinnvoll, ob ein Drittel für jeden Fall das sinnvolle Maß ist, mag bezweifelt werden. Das hängt stark von der Art des Vorhabens und den vorhandenen Gegebenheiten ab, ist aber auch nur eine „Soll“-Bestimmung.

## Artikel 2

### **Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Der Entfall der Kategorien „Kleinsiedlungsgebiete“ und „reine Wohngebiete“ ist sehr positiv zu bewerten, da die Bestimmungen veraltet waren und nicht mehr den Realitäten der städtebaulichen Zielsetzungen der Nutzungsmischung entsprachen.

### **§ 7 Kerngebiete**

Die Beschränkung auf die Festsetzung im Bebauungsplan ist hinderlich, vielmehr wäre es wünschenswert, wenn eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich wäre, sofern Infrastruktur und Umweltbedingungen dies zulassen.

Um das Ziel einer stärkeren Nutzungsmischung zu erreichen, müssen unter Voraussetzung des Vorhandenseins der erforderlichen Bedingungen auch weitere Kategorien für das Wohnen geöffnet werden, z.B. **Gewerbe- und Industriegebiete** für Mitarbeiter- oder Werkswohnen und studentisches Wohnen in **Sondergebieten** für Hochschulen. Dies dient zudem dem Ziel der Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

### **§ 12 Stellplätze und Garagen**

Unverändert bleibt: (7) Die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen sowie die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche bleiben bei Festsetzungen nach den Absätzen 4 bis 6 unberührt. Besser wären Mobilitätskonzepte für bedarfsgerechte Stellplatzanzahlen. Im Wohnungsbau ist der Bau von Tiefgaragen sehr unwirtschaftlich.

### **§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

Es gibt keine Veränderung gegenüber den bestehenden Regelungen. Wie soll dem Willen des Gesetzgebers nach Aufstockung und Nachverdichtung Rechnung getragen werden? Dreigeschossigkeit für Wohnbebauung als Regelfall ist nicht zeitgemäß und entspricht nicht dem Bedarf an Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten.

### **§ 20 Absatz 1 Vollgeschosse**

Die Festsetzung ist positiv zu bewerten, da sie zur Vereinheitlichung der in den LBOen tlw. abweichenden Regelungen führt (z.B. in Brandenburg).