



STELLUNGNAHME

Berlin, 5. Juli 2016

Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebau-recht 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 Detailregelung enthalten, die Haus & Grund Deutschland als optimierungsbedürftig einstuft.

I. Veröffentlichung von Bebauungsplänen, § 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 eingeführt werden. 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. Die gleiche Bewertung gilt für die ebenfalls einzuführende gleichartige Veröffentlichung von Flächennutzungsplänen sowie für die vorgesehene ortsübliche Bekanntmachung.

II. Urbane Gebiete, § 6a BauNVO

Grundsätzlich sieht Haus & Grund Deutschland die Nachverdichtung und das Schließen von Baulücken und Brachflächen als die erfolgversprechendste 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 lärmvorbelaagten 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 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) tags 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 Mietminderungen und damit zu einem Wertverlust beim Bestandsgebäude führt. Dies könnte nachvollziehbare Entschädigungsforderungen des Eigentümers zu Lasten 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) tags und 45 dB(A) nachts auch für das Urbane Gebiet anzusetzen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. 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 mehr als 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und 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.