

ZIA-Positionspapier

BauGB-Novelle

Berlin, 08. Juni 2016. Die Anforderungen an das Zusammenleben in den Städten haben sich grundsätzlich geändert. Frühere funktionale Trennungen von Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit werden aufgehoben und es kommt zu einer immer stärkeren Durchmischung mit dem Ziel, die Lebensqualität in den Städten zu verbessern.

Die Bundesregierung stellt sich der Herausforderung, die unterschiedlichen Konzepte für das Zusammenleben in den Städten auf ein solides Fundament zu stellen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss begrüßt die beabsichtigte Umsetzung noch in der laufenden Legislaturperiode.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft ist die geplante Flexibilisierung des Bauplanungsrechtes sinnvoll und notwendig, sie sollte aber nicht auf halben Wege stehen bleiben. Es bedarf eines in sich schlüssigen Konzeptes, das alle Fachbereiche und Fachgebiete umfasst, so dass es nicht zu Verwerfungen bei der Anwendung kommt, da ansonsten die Gefahr besteht, dass gute und vernünftige Ideen nicht realisierbar sind.

Der Blick muss über den Tellerrand hinaus gerichtet werden, so dass alle Aspekte, die für eine vernünftige und nachhaltige Stadtentwicklung notwendig sind, im Rahmen der beabsichtigten Novellierung Berücksichtigung finden.

Um dies sicherzustellen, halten wir es für erforderlich, dass die nachfolgenden Punkte beachtet und eingearbeitet werden.

Einführung eines „Urbanes Gebiet“ in die BauNVO

Die moderne Stadt soll eine Stadt der kurzen Wege werden, in der Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit in Symbiose in einem Quartier verwirklicht werden können.

Die Funktionstrennung von Städten, die in der Charta von Athen als Ideal festgeschrieben wurde, entspricht nicht mehr den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Flächen, was sich mit den Wünschen der Menschen in einem urbanem Umfeld leben zu wollen deckt, so dass ein Umdenken notwendig geworden ist.

Das öffentliche Planungsrecht muss die rechtlichen Rahmenbedingungen für die neuen Formen des Zusammenlebens in den Städten schaffen, damit die Städte und Gemeinden die Möglichkeit erhalten, Quartiere zu entwickeln, die den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen vor Ort gerecht werden.

Die Einführung eines urbanen Gebietes bietet die Chance, diese benötigte Flexibilität für die Planer und zugleich Rechtssicherheit für Investoren zu schaffen. Bei der Ausgestaltung des urbanen Gebietes muss gewährleistet werden, dass den Kommunen die größtmögliche Planungsfreiheit gewährt wird. Es muss vermieden werden, dass durch das urbane Gebiet ein starres und unflexibles Korsett geschnürt wird. Das urbane Gebiet soll dazu dienen, unterschiedlichste Quartiere und Nutzungsmischungen realisieren zu können, die keinen standardisierten Mustern und Vorgaben entsprechen.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass eine Stadt oder ein Quartier der kurzen Wege, das die Menschen fordern, andere Anforderungen an Art und Umfang der Bebauung erfüllen muss. Es erfordert eine höhere bauliche Dichte, als ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet, so dass als Orientierungspunkt für das Maß der baulichen Dichte das Kerngebiet herangezogen werden sollte.

Nur mit einer höheren baulichen Dichte, verbunden mit einer Qualifizierung von Grünräumen und öffentlichen Räumen, wird die Symbiose aus Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit, insbesondere in den wachsenden Städten, gelingen können. Nur mit einer qualitätsvollen und dichten baulichen Entwicklung werden die Städte das zugangsbedingte Wachstum bewältigen können, ohne flächenverbrauchende Suburbanisierung.

Zudem muss die Nutzungsmischung im Quartier sowie im einzelnen Gebäude realisierbar und nicht starren Grenzen unterworfen sein. Es muss den Planern rechtssicher gestattet werden, ein Quartier als Ganzes zu entwickeln, ohne dass hierfür jedes Ge-

bäude einer festgelegten Nutzungsart entsprechen muss. Auch eine Nutzungsmischung innerhalb eines Gebäudes soll planerisch möglich sein.

Neben der Nahversorgung der Bevölkerung vor Ort, muss es möglich sein auch großflächigen Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsflächen in einem urbanen Gebiet zu realisieren. Eine starre Grenze von 800 m² Verkaufsfläche wäre für die Quartierentwicklung und die planerische Freiheit kontraproduktiv. Es muss den Planern vor Ort überlassen werden, wie das Quartier gestaltet werden soll, wobei selbstverständlich im Planungsverfahren sichergestellt werden muss, dass die beabsichtigte Nutzungsintensität in einem urbanen Gebiet verträglich ist.

Zur Erhöhung der Flexibilität ist es erforderlich, dass auch flankierende Regelungen zum Lärm- und Immissionsschutz eingeführt werden. Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbanes Gebiet“ muss der Trennungsgrundsatz des BImSchG modifiziert und die TA Lärm an aktuelle städtische Lebensbedingungen und den Stand des technisch möglichen angepasst werden. Insbesondere in Großstädten sind die Bewertungsmaßstäbe für Wohnqualität einem steten Wandel unterworfen. So mag Lärm in einem lebendigen Quartier akzeptabel sein, wenn hier Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten vor Ort bestehen.

Eine räumliche Trennung von Nutzungen steht in Großstädten zudem dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen entgegen. Um Konflikte, die aus der räumlichen Nähe unterschiedlicher Nutzungen resultieren, bewältigen zu können, müssen andere, im Wesentlichen technische Maßnahmen, wie passiver Schallschutz oder spezielle Entwicklungen, wie das sog. „HafenCity-Fenster“ rechtlich möglich werden.

Bei der Festlegung von Grenzwerten ist zu berücksichtigen, dass die Bewohner eines urbanen Gebietes bereit sind eine höhere Geräuschkulisse und somit ein geringes Schutzniveau ohne Gesundheitsgefährdung zu akzeptieren, da dies gerade den Charme eines solchen Gebietes ausmacht. Eine Nutzungsdurchmischung kann nur gelingen, wenn die Ausübung eines störenden Gewerbes nicht durch zu strenge Grenzwerte verhindert wird, da ansonsten über die Regelungen des Immissionsschutzes die Grundidee des urbanen Gebietes, die Förderung der Nutzungsmischung unterlaufen werden würde.

Es muss möglich sein, passive Schallschutzmaßnahmen bei der Bewertung von Grenzwerten mit einfließen zu lassen und als Kriterium der Planung festzuschreiben. Es wäre zeitgemäß den Aspekt des passiven Schallschutzes stärker zu berücksichtigen und bei zulässigen Messmethoden nicht mehr starr an Messpunkten vor den Gebäuden festzuhalten, wenn dies in bestimmten Situationen gerechtfertigt ist.

Bei der Bewertung von Lärm und der Festlegung von Grenzwerten wird zudem nach wie vor zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm unterschieden, wobei bei Verkehrslärm höhere Grenzwerte gelten. Die unterschiedliche Bewertung und mithin die Benachteiligung von Gewerbelärm ist fragwürdig. Wir plädieren für eine Anhebung der Grenzwerte für Gewerbelärm und somit eine Angleichung der Grenzwerte und Etablierung eines einheitlichen Bewertungsmaßstabes für Verkehrs- und Gewerbelärm.

Die Schaffung eines neuen Gebietstypus bietet nur einen echten Mehrwert, wenn den Fachplanern ein weiter Entscheidungsspielraum eingeräumt wird. Das neue Gebiet muss in der Lage sein neue Formen des Zusammenlebens bauplanungsrechtlich abzubilden und rechtssicher ausgestalten zu können. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung und Bewertung darf nicht dafür missbraucht werden, um städtebaulich und gesellschaftlich gewünschte Projekte zu verhindern.

Trotzdem muss gewährleistet werden, dass im Rahmen des Planungsverfahrens eine substantielle Auseinandersetzung mit allen Belangen des Planungsrechtes stattfindet, aber es muss Raum für innovative und marktgerechte Einzelfalllösungen bleiben.

Ausdehnung der Vorprüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf das Beschleunigte Verfahren im BauGB

Das beschleunigte Verfahren wird nur dann von praktischer Bedeutung bleiben, wenn es nicht zu einer Ausdehnung der Vorprüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung kommt.

Das beschleunigte Verfahren würde bei einer solchen Erweiterung nicht mehr beschleunigt sein, so dass in der Praxis sinnvoller wäre direkt ein normales B-Plan Verfahren zu durchlaufen.

Darüber hinaus besteht kein Grund für die Ausdehnung des Anwendungsbereiches der Vorprüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, da bereits bei derzeitiger Rechtslage auch in einem beschleunigten Verfahren eine Prüfung der Umweltbelange notwendig ist. Sie sind im Rahmen der Abwägung zwingend durch die Fachplaner zu berücksichtigen, so dass ein sehr hohes Schutzniveau besteht und Umweltbelange angemessen Berücksichtigung finden.

Daher lehnt der der Zentrale Immobilienausschuss die Ausdehnung der Vorprüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen im beschleunigten Verfahren ab.