

# VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKTEN

Das Präsidium

Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit  
Robert-Schumann-Platz 3  
53175 Bonn

München, 05.07.2016

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

**Aktenzeichen: SW I 2-91015.3/7**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit unserem Verband vertreten wir Architekturbüros, die als Schwerpunkt die städtebauliche Leistung erbringen und neben dem Hochbau vor allem Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Satzungen, Flächennutzungspläne) erstellen.

Wir verfügen hier über jahrzehntelange Erfahrung und wünschen uns schon lange eine praxismgerechte Anpassung von BauGB und BauNVO.

Die Situation in den Ballungsräumen wird von der aktuellen Gesetzgebung in keiner Weise so berücksichtigt, dass eine bedarfsgerechte Planung möglich ist.

1) Die Bauleitplanung ist auf Grund der sehr oft unnötigen und aufwändigen Stellungnahmen und Vorbereitungen ein wesentlicher Grund für die Wohnungsknappheit.

Hier wird keine Erleichterung geschaffen. Im Gegenteil wird das Verfahren weiter verkompliziert und von fachlichen Beurteilungen abhängig gemacht, für die es keine ausreichende Zahl und keine ausreichend qualifizierten Sachverständigen gibt.

Wohnungsbau wird behindert statt erleichtert.

Kleinflächen unter 1 ha sollten von jeder Art Prüfung befreit werden. Hier besteht in fast keinem Fall eine Notwendigkeit.

2) Die Einführung "Urbane Gebiete" wird überhaupt nichts erreichen. Wesentlich wichtiger wäre es gewesen, in Gebieten, deren Charakter schon heute einem Mischgebiet entspricht, aber im Bebauungsplan/ Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingetragen ist, die Wohnmöglichkeit zu stärken, um den dort häufigen Gebäudeleerstand zu reduzieren und die Schaffung günstiger Wohnungen zu ermöglichen - und zwar ohne Willen der Kammern, die derartige Entwicklungen blockieren. In deren Augen wird das günstig erworbene Bauland damit aufgewertet und der Eigentümer erzielt hohe Gewinne.

Dieses Neidendenken bestimmt allgemein die Handlungsweise fast aller Kammern im Ballungsbereich und verhindert so jede städtebaulich sinnvolle Verdichtung.

Nur in Kleinsiedlungsgebieten können die Kammern in Bereichen ohne Bauleitplanung die Verdoppelung des Baurechts nicht verhindern. Hier aber entstehen durch vollständige Beseitigung des Baubestandes eigentlich Umweltprobleme, die aber weder erkannt noch gelöst werden.

Die Verdichtung im Bestand ohne Bauleitplanung muss dringend geregelt und sauber gelöst werden.

3) Genauso gibt es im ortsangebundenen Außenbereich genügend Baumöglichkeiten, die eher Vorteile für die Umwelt bringen (Maisacker zu Privatgarten).  
Derartige Baumöglichkeiten werden von den Kammern im Ballungsbereich aus dem vorher genannten Neidfaktor blockiert. Dabei sind fast alle derartigen Flächen im Besitz Einheimischer und würden dort ein Baurecht für die Kinder schaffen.  
Die jungen Leute stehen dann auf der Straße, wandern ab oder haben völlig unzureichende Wohnverhältnisse, da im Gegensatz zu früher die Alten später sterben und daher deren Häuser erst für die Enkel/Urenkel frei werden.

All diese lösbaren Probleme kennt das überholte Baugesetzbuch nicht. Daher werden mit den Änderungen auch keine Wohnungen - vor allem bezahlbare im Ballungsraum - geschaffen werden.

Hier wird eine historische Chance leichtfertig vertan.

Die Änderung wird die Wohnungsnot im Ballungsraum verstärken statt mindern.  
Wohnungsbau im Umfeld großer, emissionsreicher Betriebe, ist völlig unsinnig.

Mit freundlichen Grüßen

VERBAND DEUTSCHER ARCHITEKEN e.V. VDA



Gerhard Zach  
Präsident