



## GdW Stellungnahme

### **zum Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden**

26. Mai 2011

Herausgeber:

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2011

## **GdW Stellungnahme**

**zum Entwurf des Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten  
Stadtentwicklung in den Gemeinden**

# **Inhalt**

	<b>Seite</b>
<b>1</b> <b>Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
<b>2</b> <b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
<b>3</b> <b>Wesentliche Regelungen im Überblick</b>	<b>2</b>
<b>4</b> <b>Zusammenfassende Einschätzung aus Sicht des GdW</b>	<b>6</b>

## **1 Vorbemerkung**

Der dem GdW am 16. Mai 2011 zugegangene Gesetzentwurf bezieht sich auf den Auftrag des Koalitionsvertrages der Regierungsparteien, den Klimaschutz durch Regelungen im Bauplanungsrecht zu stärken. Aufgrund der Kürze der Zeit konnte der GdW seine vorläufige Stellungnahme erst teilweise mit seinen Gremien abstimmen und behält sich nachträgliche Änderungen vor.

## **2 Allgemeines**

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und FDP vom 26. Oktober 2009 sieht vor, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken. Des Weiteren soll die Baunutzungsverordnung umfassend geprüft werden. Durch die Ereignisse vom 11. März 2011 in Japan hat sich die Notwendigkeit gezeigt, beschleunigt eine Energiewende durchzuführen. Hierzu kann auch das Bauplanungsrecht beitragen. Aus diesem Grund soll der Auftrag des Koalitionsvertrages zunächst im Hinblick auf den Klimaschutz umgesetzt werden.

Durch den vorliegenden Gesetzentwurf sollen zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden.

### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW begrüßt, dass der Gesetzgeber mit seinen Vorschlägen zur Novellierung des Bauplanungsrechts die rechtlichen Grundlagen für das kommunale Handeln im Bereich der klimagerechten Stadtentwicklung stärkt. Die Bundesregierung reagiert damit auf ein dringendes gesellschaftliches Erfordernis, das Belange des Klimaschutzes, des Klimawandels und der Energiepolitik in ihrer Wechselwirkung zentral berührt und damit für die Wohnungswirtschaft von großer Relevanz ist.

### **3 Wesentliche Regelungen im Überblick**

#### **Klimaschutzklausel im §1 BauGB "Grundsätze der Bauleitplanung"**

Zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung soll in einem neuen § 1a Abs. 5 BauGB eine Klimaschutzklausel eingefügt werden, wonach den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen Rechnung zu tragen ist, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (klimagerechte Stadtentwicklung).

##### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Diese Regelung entspricht der gewachsenen Bedeutung der Bauleitplanung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel.

#### **Repowering von Windenergieanlagen**

Unter Repowering ist die Ersetzung älterer, oft vereinzelt stehender Windenergieanlagen durch moderne, leistungsfähigere Windenergieanlagen, vorzugsweise in Windparks ("Aufräumen der Landschaft"), zu verstehen. Zur Unterstützung soll in einem neuen § 249 BauGB eine Regelung getroffen werden, mit der die bestehende Praxis im Hinblick auf die Anwendung bedingter Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) abgesichert und auf den Flächennutzungsplan ausgeweitet wird, sowie Rechtsunsicherheiten im Hinblick auf die Neuausweisung von Gebieten für das Repowering beseitigt werden.

#### **Solaranlagen an oder auf Gebäuden im Außenbereich**

Vor dem Hintergrund des Energiekonzepts der Bundesregierung soll die Zulässigkeit von Solaranlagen an oder auf Gebäuden im Außenbereich durch eine Änderung des § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" erleichtert werden. Die Regelung zielt vor allem auf großflächige Anlagen in bzw. an Gewerbe- oder Handelseinrichtungen an der Peripherie der Gemeinden.

##### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Beide o. g. Regelungen betreffen die Wohnungswirtschaft nicht direkt, werden aber hinsichtlich ihres generellen Beitrags zur klimagerechten Stadtentwicklung unterstützt.

## **Darstellung von städtebaulichen Konzepten für eine klimagerechte Stadtentwicklung im Flächennutzungsplan**

In § 5 Abs. 2 Nummer 2 BauGB soll ausdrücklich geregelt werden, dass die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden kann. Dies soll dazu dienen, dass entsprechende Aussagen in informellen städtebaulichen Klimaschutz- oder Energiekonzepten verstärkt zum Gegenstand eines Flächennutzungsplans gemacht werden.

### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW unterstützt die Regelung, dass städtebauliche Konzepte für eine klimagerechte Stadtentwicklung explizit in den Flächennutzungsplänen dargestellt werden. Er geht davon aus, dass die Belange betroffener Grundstückseigentümer in den bei der F-Planung üblichen Beteiligungsverfahren entsprechende Berücksichtigung finden. Der GdW schlägt aufgrund der positiven Erfahrungen beim Stadtumbau vor, städtebaulichen Entwicklungskonzepten (im Sinne von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten) im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung großes Gewicht einzuräumen und die Akteure der Stadtentwicklung, namentlich die Wohnungswirtschaft, frühzeitig in die Erarbeitung solcher Konzepte einzubeziehen.

## **Präzisierung des Festsetzungskatalogs im Bebauungsplan**

Nach § 9 Abs. 1 Nummer 12 BauGB sollen künftig in Bebauungsplänen ausdrücklich auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden können. Des Weiteren soll § 9 Abs. 1 Nummer 23 Buchstabe b BauGB ausgeweitet werden, indem nicht nur Gebäude, sondern darüber hinaus bestimmte bauliche Anlagen erfasst werden, sowie klargestellt werden, dass auch technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien erfasst werden; dies soll entsprechend auch für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gelten.

### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW unterstützt, dass im Rahmen von Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) künftig ausdrücklich auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien und KWK festgesetzt werden können. Quartiersbezogenes klimagerechtes Handeln wird damit angeregt. Er betont den im Gesetzentwurf enthaltenen Hinweis, dass bei den Festsetzungen der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, zu beachten ist.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Das Instrument des städtebaulichen Vertrages eignet sich aufgrund seiner vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in besonderer Weise für die klimagerechte Stadtentwicklung. Zur Betonung dieser Gestaltungsmöglichkeiten soll § 11 Abs. 1 Nummer 4 BauGB dahingehend präzisiert werden, dass die Errichtung und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Anlagen der Fern- und Nahwärmeversorgung Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein können. In einer neuen Nummer 5 des § 11 Abs. 1 BauGB sollen die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden aufgenommen werden.

### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW begrüßt, dass der Gesetzgeber konsensuale Lösungen im Rahmen Städtebaulicher Verträge (§ 11 BauGB) hervorhebt, um im Zusammenwirken der Kommunen mit Dritten quartiersbezogene klimagerechte Maßnahmen konzeptionell vorzubereiten, zu finanzieren und durchzuführen. Damit wird der im Stadtumbau erfolgreiche Weg weiter beschritten, auf einvernehmliche, informelle Lösungen in enger Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und anderen Akteuren zu setzen, die im Vergleich mit der klassischen Bauleitplanung an Bedeutung gewonnen haben.

## **Besonderes Städtebaurecht und klimagerechte Stadtentwicklung, quartiersbezogene Lösungen**

In das Recht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen und des Stadtumbaus sollen die Erfordernisse einer klimagerechten Stadtentwicklung aufgenommen werden. Dies verdeutlicht, dass den aktuellen klimatischen Herausforderungen auch in den bebauten Gebieten mit städtebaulichen Mitteln wirksam begegnet werden soll. Mit den Vorschriften zum Stadtumbau wurde den Gemeinden ein rechtlicher Rahmen für eine möglichst verwaltungsunaufwändige, integrative und konsensuale Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen gegeben. Im Blick stand dabei insbesondere die Leerstandsproblematik. Der Stadtumbau wie auch die städtebauliche Sanierung sollen sich nicht auf Einzellösungen beschränken, vielmehr sind sie auf gesamthafte Lösungen angelegt. Dazu gehören koordinierte Maßnahmen zum Klimaschutz in den bebauten Gebieten.

Die Schwierigkeiten resultieren hier daraus, dass die Städte und Gemeinden unterschiedliche Bauphasen, Gebäude- und Siedlungsstrukturen aufweisen. Erforderlich sind deshalb quartiersbezogene Konzepte, die unterschiedliche Anforderungen zugunsten eines energieeffizienten und klimaneutralen Quartiersumbaus miteinander verbinden. Damit wird das gebäudebezogene Fachrecht um ein gebiets- bzw. quartiersbezogenes klimaschützendes Recht ergänzt – auch zur Stärkung der Innenentwicklung.



Dem liegt als räumliches Leitbild die kompakte Stadt (kurze Wege zur Begrenzung des Primärenergieverbrauchs) zugrunde, das auch örtlich differenzierte Klimaanpassungsmaßnahmen berücksichtigt. Mit der sommerlichen Überhitzung in Verdichtungsräumen gehen ferner zunehmend Gesundheitsgefahren insbesondere für ältere Menschen einher. Die klimagerechte Stadtentwicklung trägt mithin auch zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei.

#### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW unterstützt die Regelung, das Besondere Städtebaurecht, namentlich das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§ 136 BauGB) und des Stadtumbaus (§ 171a BauGB) dahingehend zu konkretisieren, dass Belange der klimagerechten Stadtentwicklung als Fördertatbestände für quartiersbezogenes Handeln explizite Berücksichtigung finden. Der Gesetzgeber kommt damit der Forderung der Wohnungswirtschaft entgegen, die Förderung gebäudebezogener Maßnahmen mit der Förderung von Maßnahmen im Quartierszusammenhang zu verbinden.

#### **Planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Wärmedämmung**

Durch eine neue Vorschrift (§ 248 BauGB) sollen in Fällen der nachträglichen Wärmedämmung, die der Einhaltung der Vorgaben der Energieeinsparverordnung oder des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes dienen, geringfügige Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

#### **Einschätzung aus Sicht des GdW**

Der GdW unterstützt die planungsrechtliche Absicherung nachträglicher Wärmedämmung, die Rechtsunsicherheit in diesem für die energetische Sanierung wichtigen Handlungsbereich der Wohnungsunternehmen beseitigt.

## **4**

### **Zusammenfassende Einschätzung aus Sicht des GdW**

#### **1**

Die beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Regelungen zur Stärkung des Klimaschutzes finden die Zustimmung der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen, die als Partner der öffentlichen Hand im Interesse ihrer Mieterinnen und Mieter sowie der Werthaltigkeit ihrer Bestände für eine klimagerechte Stadtentwicklung eintreten.

#### **2**

Besonders wichtig für die Wohnungswirtschaft ist, dass die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung in Bebauungsplänen erweitert werden. Wohnungswirtschaftliche Interessen berührt auch die Regelung, dass die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken oder der Anpassung an den Klimawandel dienen, in Flächennutzungsplänen ausdrücklich dargestellt werden sollte.

Der GdW geht davon aus, dass die Belange betroffener Grundstückseigentümer in den bei der Bauleitplanung üblichen Beteiligungsverfahren entsprechende Berücksichtigung finden. Darüber hinaus erwartet der GdW, dass die Gemeinden städtebaulichen Entwicklungskonzepten (im Sinne von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten) im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung großes Gewicht einräumen und die Wohnungswirtschaft frühzeitig in die Erarbeitung solcher Konzepte einbezogen wird.

#### **3**

Der GdW begrüßt, dass der Gesetzentwurf im Interesse einer aktiven und raschen Unterstützung von Maßnahmen der klimagerechten Stadtentwicklung vor allem auf die Städtebauförderung als besonders geeignetem Instrument setzt und die gesetzlichen Regelungen für die Förderprogramme "Stadtumbau" und "Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme" entsprechend erweitert. Im Interesse raschen Handelns wird die Bedeutung konsensueller Lösungen im Rahmen städtebaulicher Verträge betont – ein Weg, den Kommunen und Wohnungswirtschaft seit Jahren vor allem im Rahmen des Stadtumbaus erfolgreich beschreiten.

Die beabsichtigten neuen gesetzlichen Regelungen müssen mit entsprechender Förderung hinterlegt sein, um praktische Wirkung zu entfalten. Vor dem Hintergrund der notwendigen beschleunigten Energiewende fordert der GdW, dass die Bundesregierung von ihren Kürzungsplänen abrückt und die Städtebauförderung als problemadäquates Investitionsprogramm für eine klimagerechte Stadtentwicklung den Erfordernissen gemäß finanziell ausstattet.

GdW Bundesverband  
deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin  
Telefon: +49 (0)30 82403-0  
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW  
47-51, rue du Luxembourg  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5 50 16 11  
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>