

**Stellungnahme der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen zum Antrag der Landtagsfraktion der SPD „Impulse des Baulandmobilisierungsgesetzes für NRW schnell nutzen“ (Drucksache 17/13780)**

**Positionen**

- Die Architektenkammer NRW hat sich über die Bundesarchitektenkammer aktiv in den Gesetzgebungsprozess des Baulandmobilisierungsgesetzes eingebracht.
- Das Baulandmobilisierungsgesetz wird von der Architektenkammer NRW in seinen wesentlichen Inhalten positiv bewertet.
- Die Verlängerung des § 13 b BauGB wird von der Architektenkammer NRW kritisch gesehen
- Die dreifache Innenentwicklung – maßvolle Nachverdichtung, urbane Freiraumentwicklung und Mobilitätswende – muss übergeordnetes städtebauliches Ziel sein.
- Eine Anwendung der Rechtsverordnungsermächtigungen des Baulandmobilisierungsgesetzes in Nordrhein-Westfalen sollte sorgsam geprüft werden.

**Einleitung**

Der Antrag der SPD-Fraktion stellt u.a. fest, dass mit dem im Sommer 2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes zahlreiche Voraussetzungen zur Einführung von Regelungen auf Landes- und kommunaler Ebene zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum geschaffen worden sind. Die Gesetzgebung wird als große Chance gesehen, den Herausforderungen des Wohnungsmarktes begegnen zu können. Gefordert wird, dass die Landesregierung NRW rechtliche Rahmenbestimmungen schafft, die den Kommunen eine zügige Umsetzung der Inhalte des Baulandmobilisierungsgesetzes ermöglichen.

Zu diesem Antrag nimmt die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) wie folgt Stellung:

**Haltung zu den Inhalten des Baulandmobilisierungsgesetzes**

Die AKNW unterstützt die Empfehlung der Baulandkommission an die Kommunen, alle bestehenden Instrumente des Planungsrechts bedarfsorientiert einzusetzen, d.h. die Instrumente des besonderen Städtebaurechts wie Baugebote, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Verträge konsequent anzuwenden. Die Bundesarchitektenkammer als Zusammenschluss der Länder-Architektenkammern hat zum Baulandmobilisierungsgesetz umfassend und überwiegend positiv Stellung bezogen; die AKNW war hierbei in deutlicher Form unterstützend tätig.

Positiv gesehen wird die Ausweitung der Vorkaufsrechte für Kommunen in dem Sinne, Wohnbedürfnisse als Gemeinwohlgrund anzuwenden (§§ 24, 25, 28 und 31 BauGB) sowie eine Stärkung der Innenentwicklung durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen im §176a BauGB zu ermöglichen.

Begrüßt wird ebenfalls, dass trotz der verstärkten Mobilisierung von Wohnbauland auch die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu den zu berücksichtigenden Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen wird (§ 1 Abs. 6 BauGB). Dies gilt ebenfalls für eine Ergänzung der Festsetzungsmöglichkeiten um Naturerfahrungsräume in § 9 Abs. 1 BauGB und die Berücksichtigung der Ausstattung bzw. Vernetzung von Grün- und Freiflächen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (§ 136 Abs. 3 S. 2d BauGB).

Im Wesentlichen entsprechen die Gesetzesänderungen somit den berufspolitischen Positionen der AKNW, welche die Unterstützung der Kommunen bei der Baulandaktivierung und das Ziel einer nachhaltigen Bodenpolitik grundsätzlich befürwortet.

### **§ 13 b BauGB abschaffen**

§ 13 b Baugesetzbuch (BauGB) erlaubt nach wie vor, Randflächen des Siedlungsraums im vereinfachten Verfahren als Neubaugebiete für Wohnnutzung auszuweisen. Mehrere jüngere Untersuchungen der kommunalen Spitzenverbände bestätigen, dass insbesondere in den süddeutschen Bundesländern der § 13 b BauGB vorwiegend für die Ausweisung von nicht verdichteten Wohngebieten genutzt wurde. Die AKNW hat das MHKBG bereits vor einigen Monaten um eine Evaluierung der Anwendung des § 13b BauGB in Nordrhein-Westfalen gebeten. Eine Antwort steht noch aus. Auffassung der Architektenkammer NRW ist es, die Befristung des §13 b BauGB in jedem Fall beizubehalten und keineswegs zu verlängern.

### **Innenentwicklung vorantreiben**

Wohnen in der Innenstadt, vor allem bezahlbares Wohnen, ist aus Sicht der Architektenkammer NRW eine Frage des politischen Willens. Durch eine konsequente Innenentwicklung, z.B. durch Aktivierung untergenutzter Grundstücke, Baulückenschluss, Aufstockung, Überbauung von Flachbauten mit Wohnnutzung oder der Umnutzung von Dachraum lassen sich zentrale Quartiere maßvoll verdichten und aufwerten. Doch dieser wünschenswerten Entwicklung stehen nach wie vor erhebliche bau- und planungsrechtliche Widerstände entgegen.

### **Dreifache Innenentwicklung**

Der Wohnraumbedarf der Städte kann mit den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen und Beständen allein nicht mehr hinreichend gedeckt werden und erfordert ein dichteres Bauen mit hohem Wohnanteil. Dichtere Bauweisen können jedoch im Widerspruch zu einer klimagerechten Stadtentwicklung stehen. Durch innerstädtische Verdichtung bleiben andererseits wertvolle Naturräume und Grünflächen im Außenraum, die zum gesunden und ausgewogenen Klima beitragen, in ihrer Funktion erhalten. Das Prinzip „Innen vor Außen“ ist in den Ballungsräumen und wachsenden Regionen erklärtes Ziel der Stadtentwicklung.

Eine Innenverdichtung muss daher im doppelten Sinne geschehen. Die Ballungsräume in Nordrhein-Westfalen kommen um eine maßvolle hochbauliche Nachverdichtung nicht herum, benötigen aber gleichzeitig eine qualitative und möglichst auch quantitative Entwicklung von Grünstrukturen. Flächenreserven im Siedlungsbestand sind daher nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün zu entwickeln. Besonders in verdichteten Siedlungsgebieten hat urbanes Grün wichtige ökologische Funktionen und ist von großer Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen. Die doppelte Innenentwicklung bildet eine Schnittstelle zwischen Städtebau, Freiraumplanung und Naturschutz. Nachverdichtung muss konsequent und permanent mit einer qualifizierten und resilienten Aufwertung der Freiflächen in ökologischer und sozialer Hinsicht erfolgen. Eine Klimaresilienz der Städte kann zudem nicht ohne Mobilitätswende erreicht werden.

Der innerstädtische Individualverkehr führt mit seinen Schadstoff- und Lärmbelastungen zu gesundheitlichen Risiken. In den Städten müssen dringend neue Angebote für eine nachhaltige Verkehrswende geschaffen werden: Verbesserte Fuß- und Radwege, mehr Angebote des öffentlichen Verkehrs. Die Digitalisierung erleichtert Mobilitätsangebote wie Car- und Bikesharing. Um die Flächeninanspruchnahme des Verkehrssektors zu reduzieren, müssen die Kommunen spätestens nach dem Abflauen der Covid-19-Pandemie neue Verkehrskonzepte entwickeln, die von der Landespolitik flankiert und gefördert werden.

## **Verordnungsermächtigungen des Baulandmobilisierungsgesetzes**

Das Baulandmobilisierungsgesetz sieht in § 201 a und § 250 BauGB Verordnungsermächtigungen der Landesregierungen vor.

Bei der Erfassung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt sollten nicht nur die großstädtischen Regionen in den Blick genommen werden, sondern auch Mittel- und Kleinstädte.

Eine wichtige Aufgabe der Landesregierung muss darin bestehen, die Kommunen bei der Ausübung des bestehenden und neuen Instrumentariums zur Baulandmobilisierung zu stärken. Hierzu sollten verschiedene Formate wie Informationsveranstaltungen und ggfs. personelle und finanzielle Unterstützung erwogen werden.

Neben dem unmittelbar abzuleitenden Auftrag des Baulandmobilisierungsgesetzes an die Länder gibt es – hier nur beispielhaft aufgezählt - zahlreiche weitere mögliche Ansätze der Landesregierung, den Kommunen eine Bodenbevorratungspolitik sowie eine gemeinwohlorientierte Baulandpolitik zu ermöglichen. Stichworte hierzu sind verstärkte Ausübung des Erbbaurechts, Bodenerwerb durch die Kommunen und Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit zur Bewältigung von Engpässen auf dem Wohnungsmarkt.

### **Über uns**

Die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen (AKNW) vertritt rund 31.500 freischaffend, angestellt und beamtet tätige Architektinnen und Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner. Zu den zentralen Aufgaben des Berufsstandes gehört die Planung, Gestaltung und Organisation von Gebäuden, Freiräumen, Städten und Gemeinden. Der Berufsstand schafft damit die Voraussetzung für eine lebenswerte und lebendige Heimat. Ein zentrales Fundament dafür kommt dabei dem Wohnungsbau in allen Preissegmenten zu.

Architektinnen und Architekten und Stadtplanerinnen und Stadtplaner arbeiten seit jeher in dem Bestreben, ihrer Tätigkeit nachhaltige Prinzipien zugrunde zu legen. Ökologische und energieeffiziente Bauweisen sind für den Berufsstand nicht nur eine hochaktuelle berufspolitische Aufgabe, sondern auch eine gesellschaftliche Herausforderung und zugleich Ausdruck baukultureller Entwicklung.

In allen Fragen der Stadt- und Regionalentwicklung, den Strategien zur Klimaanpassung und den für unsere Lebensräume relevanten gestalterischen Aufgaben des Planens und Bauens stellt sich die AKNW gerne als Plattform zum Austausch mit Politik, Verwaltungen, Verbänden und anderen Institutionen zur Verfügung.

Düsseldorf, 12. November 2021