

**Stellungnahme zum geplanten § 246e Baugesetzbuch:  
Vermeintlicher „Bau-Turbo“ nicht zu Lasten von Planungskultur  
und demokratischer Bodenordnung!**

Mit der sogenannten „Bau-Turbo-Norm“ des § 246e BauGB soll die Notstandsregelung für Flüchtlingsunterkünfte auf den regulären Wohnungsbau und damit auf das Hauptfeld der städtebaulichen Planung übertragen werden. Der geplante „Bau-Turbo-Pakt für Deutschland“ der Bundesregierung unterminiert somit die Planungskultur in Deutschland, die seit Jahrzehnten für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung, demokratische Legitimation und stabile Immobilienmärkte sorgt. Bei der Baugenehmigung von Mehrfamilienhäusern müssten nicht mehr die Vorgaben des Baugesetzbuchs zum Planerfordernis, der Öffentlichkeitsbeteiligung und Planumweltprüfung eingehalten werden (wie Bebauungsplan, Einfügungsgebot), wenn die Gemeinde in einem Bereich mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt (nach § 201a BauGB) – ohne jegliche Prüfung, wie hoch der Wohnbedarf tatsächlich ist, welche Gründe es für die geringe Wohnbautätigkeit gibt und welche Folgekosten und Rechtsunsicherheiten dies nach sich zieht.

Für diese vermeintliche Beschleunigung wird das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB ausgehebelt, und es werden alle bewährten Prinzipien von Planungskultur und Städtebaurecht hintergangen:

- die geordnete städtebauliche Entwicklung,
- die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Umweltverträglichkeit,
- die Öffentlichkeitsbeteiligung in transparenten Verfahren,
- die Schaffung bezahlbaren Wohnraums,
- eine ausreichende soziale Infrastruktur,
- eine gute verkehrliche Erschließung, insbesondere mit dem Umweltverbund,
- Flächeneinsparung, Innenentwicklung und kompakte Siedlungsform,
- Abschöpfung von Planungsgewinnen z.B. für soziale Infrastruktur

Neue Wohngebäude (ab sechs Wohnungen) und ganze Wohngebiete könnten aufgrund der geplanten Regelung – ähnlich wie jetzt bereits Unterkünfte für Geflüchtete - an völlig ungeeigneten Standorten gebaut werden, z. B. in Gewerbegebieten, in Randlagen, auf Sportflächen. Und dies ohne entsprechende soziale Infrastruktur, ohne Freiflächen, ohne Klimaanpassung, ohne gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Das widerspricht **allen Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung**, den Zielen zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung, zur Freiraumsicherung, zur klimagerechten Mobilität.

Die Regelung soll auf drei Jahre befristet sein, aber die auf dieser Grundlage erteilten Baugenehmigungen werden unbefristet gelten. Dies wird auf Jahrzehnte **gravierende städtebauliche, verkehrliche und soziale Folgeprobleme** nach sich ziehen. Wie bereits beim gescheiterten § 13b BauGB zur beschleunigten Planung auf Außenbereichsflächen – der nachgewiesen in keiner Gemeinde etwaige Wohnungsnot signifikant reduziert hat – ist außerdem absehbar, dass diese Regelung dem Europarecht zum Umweltschutz widerspricht. Auch die Ziele der Raumordnung,

welche für die Bauleitplanung zu beachten sind, wären für Maßnahmen der Wohnraumschaffung künftig leicht zu umgehen.

Ein kurzfristiger Bauland-Engpass, der solch eine Notstandsregelung erfordern würde, existiert nicht. Sicherlich gibt es in Teilen Deutschlands einen angespannten Wohnungsmarkt und Engpässe in der Baulandentwicklung und Projektumsetzung. Dies liegt aber nicht an kurzfristig fehlendem Bauland oder am Planungsinstrumentarium. Es gibt **zahlreiche Bauüberhänge und genehmigte Projekte**, die nicht realisiert werden, sowie unbebaute Baulücken, für die bereits Planungsrecht besteht.

Es gehört zu einer pluralistischen und demokratischen Gesellschaft, dass alle Fachplanungen und Anregungen der Öffentlichkeit in einem nachvollziehbaren Bebauungsplanverfahren ausreichend berücksichtigt und abgewogen werden. Diese Anforderungen und Zielkonflikte lassen sich nicht dadurch übergehen, dass sie ignoriert werden. Wenn sie nicht berücksichtigt werden, wird es vielmehr zu noch stärkeren Anpassungsproblemen, Protesten, Klagen und Verzögerungen kommen. In einer Zeit, in der demokratische Institutionen ohnehin bedrängt werden, bedrängt der Bundesgesetzgeber die Kommunen hiermit, auf die **konsensstiftende Wirkung gerechter Abwägung in demokratisch legitimierten Planungsverfahren** zu verzichten.

Der vermeintliche „Bau-Turbo“ wird, wenn überhaupt, zu **Wohnungsbau an falscher Stelle** führen. Auch besteht die Gefahr, dass die erheblichen Baulandreserven durch Baulücken und mindergenutzte Flächen nicht umgesetzt werden – die seit Jahren dafür geforderten Mobilisierungsinstrumente wie die Innenentwicklungsmaßnahme, forcierte Baugebote und preislimitierte Vorkaufrechte werden aber nicht eingeführt. Die Baukultur nimmt nachhaltigen Schaden.

Der geplante § 246e BauGB sagt nichts dazu aus, ob und wie die Gemeinden rechtssicher den Abschluss städtebaulicher Verträge verlangen können, um etwa Bauverpflichtungen zu vereinbaren, Sozial- und Belegungsbindungen nach ihren Baulandmodellen durchzusetzen oder Planwertsteigerungen für die Schaffung sozialer Infrastrukturen einzusetzen. Er konterkariert damit auch die Bemühungen vieler Städte, **bezahlbaren und sozial ausgerichteten Wohnungsbau** zu schaffen. Zugleich besteht die Gefahr, dass der § 246e für die spekulative Wertsteigerung geringwertiger Grundstücke genutzt wird, ohne dass eine konkrete Bauabsicht besteht. Wo tatsächlich Wohnungen entstehen, führt der Verzicht auf städtebauliche Verträge zu unmittelbaren Kosten für die Kommunen, um die Versorgung zuziehender Bevölkerung gewährleisten zu können.

Die Bundesregierung begründet den § 246e BauGB auch mit einer Entlastung der Bauämter durch weniger Aufwand, weniger Personal und weniger Kosten. Vordergründig entfällt zwar der Aufwand für eine qualifizierte städtebauliche Planung. Die Bauaufsichtsbehörden müssen sich dafür aber mit einer Vielzahl unkoordinierter Bauvoranfragen und -anträge an ungeeigneten Standorten auseinandersetzen, die derzeit planungsrechtlich nie genehmigt werden könnten. Die ohnehin überlasteten Bauämter werden jeweils in kurzer Frist beurteilen müssen, ob öffentliche oder private Belange beeinträchtigt werden und ob die beantragten Abweichungen gerechtfertigt sind – dies stellt eine klare Überforderung angesichts ihrer eigentlichen Aufgaben dar. Gleiches gilt für die Gemeinden, die für jeden Einzelfall die Erteilung der Zustimmung eingehend prüfen müssen. Die **personelle und finanzielle Ausstattung in den Kommunen** ist dafür oft nicht gegeben.

Der so genannte „Bau-Turbo“, bei dem im Handstreich und ohne Anhörung der Nachbarschaft bislang unzulässige und unabsehbare Bauvorhaben genehmigt werden können, ist ein **Angriff auf die in Deutschland etablierte Planungskultur und die Beteiligung der Öffentlichkeit**. Er untergräbt das Vertrauen der Bevölkerung in transparente Planungsverfahren und gefährdet die Akzeptanz auch planerisch sinnvoller Vorhaben. Strategien der Beschleunigung des Planungsverfahrens wie Digitalisierung, Baulandmobilisierung, Abwägungsbeschleunigung müssen im Rahmen des Planungsrechts umgesetzt werden, nicht dagegen.

#### Erstunterzeichnerinnen und Erstunterzeichner von Hochschulen der Stadt- und Raumplanung:

in alphabetischer Reihenfolge

- Prof. Dr. Uwe Altrock, Fachgebiet Stadterneuerung und Planungstheorie, Universität Kassel
- Prof. em. Dr. Sabine Baumgart, ehemals Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung, TU Dortmund
- Jun.-Prof. Dr. Grischa Bertram, Professur Raumplanung und Raumforschung, Bauhaus-Universität Weimar
- Prof. Dr. Stefan Greiving, IRPUD, TU Dortmund
- Vertr.-Prof. Dr.-Ing. Sandra Huning, Professur Stadtplanung, Bauhaus-Universität Weimar
- Prof. Dr. Jörg Knieling, Fachgebiet Stadtplanung und Regionalentwicklung, HCU Hamburg
- Prof. Dr. Detlef Kurth, Lehrstuhl Stadtplanung, RPTU Kaiserslautern-Landau
- Prof. Dr. Andreas Mengel, Fachgebiet Landschaftsentwicklung /Umwelt- und Planungsrecht, Universität Kassel
- Prof. Dr. Angela Million, Fachgebiet Städtebau und Siedlungswesen, TU Berlin
- Prof. Martin zur Nedden, Honorarprofessur Stadtentwicklung und Regionalplanung, HTWK Leipzig
- Prof. Dr. Jan Polívka, Fachgebiet Stadtplanung und Bestandsentwicklung, TU Berlin
- Prof. Stefan Rettich, Fachgebiet Städtebau, Universität Kassel
- Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis, Fachgebiet Stadtplanung, HfWU Nürtingen-Geislingen
- Prof. Frank Schwartze, Fachgebiet Städtebau und Planung, TH Lübeck
- Prof. Yasemin Utku, Fachgebiet Städtebau und Planungspraxis, TH Köln
- Prof. Dr. Silke Weidner, Fachgebiet Stadtmanagement, BTU Cottbus-Senftenberg
- Prof. Dr. Bernhard Weyrauch, Fachgebiet Bau- und Planungsrecht, BTU Cottbus-Senftenberg
- Prof. Dr. Reinold Zemke, Fachgebiet Städtebaurecht, Fachhochschule Erfurt

Stand: 05.12.2023

Redaktion und Ansprechpartner: Prof. Dr. Detlef Kurth, Dr. Martin Rumberg  
RPTU Kaiserslautern, Lehrstuhl Stadtplanung, Pfaffenbergstr. 95, 67663 Kaiserslautern

Mail: [stadtplanung@ru.rptu.de](mailto:stadtplanung@ru.rptu.de)