

Antrag

der Fraktion Die Linke

Endlich vom Instrument sektoraler Bebauungsplan Gebrauch machen – was München kann, muss Berlin auch können!

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, unverzüglich in Kooperation mit den Bezirken sektorale Bebauungspläne für Berlin zu erlassen. Die Bezirksämter sind hierfür – durch Rundschreiben, Richtlinien, Anwendungsbeispiele, Ausführungsvorschriften – fachlich-inhaltlich zu befähigen sowie organisatorisch und personell zu stärken. Ziel muss es sein, bis zum Ablauf der Bundesfrist Ende dieses Jahres sektorale Bebauungspläne aufzustellen, die auch noch nach der Frist – bis spätestens Ende 2026 – beschlossen werden können und anschließend rechtskräftige einfache Bebauungspläne werden. Jeder der 12 Bezirke wird angehalten, von diesem Instrument Gebrauch zu machen, damit der geförderte Wohnungsneubau planungsrechtlich vorgegeben werden kann.

Auf der Bauministerkonferenz von Bund und Ländern soll sich der Berliner Senat für eine Einheitlichkeit und für eine Fristverlängerung zur Anwendung des neuen Instruments einsetzen, damit das Instrument ein Erfolg wird.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. September 2024 zu berichten.

Begründung

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen führt auf seiner Homepage (<https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnungswirtschaft/baulandmobilisierung/baulandmobilisierung-node.html>) aus, wie das Baulandmobilisierungsgesetz den Wohnungsbau erleichtert:

„Der neue sektorale Bebauungsplan soll dabei helfen, dass auch in Innenstädten mehr bezahlbare Wohnungen gebaut werden. Wenn in Großstädten neue Wohnungen entstehen, passiert das häufig im sogenannten unbeplanten Innenbereich. Hier haben Grundstückseigentümer grundsätzlich bereits Baurecht, also einen Anspruch auf eine Baugenehmigung, wenn sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt.

Diese Baurechte werden in Innenstadtlagen von Ballungszentren oft dazu genutzt, hochpreisigen Wohnraum zu schaffen. Um den Kommunen hier bessere Handlungsoptionen zu geben, sieht das Baulandmobilisierungsgesetz die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplans vor. Mit diesem neuen Bebauungsplantyp, dem sogenannten sektoralen Bebauungsplan "Wohnraumversorgung" (§ 9 Abs. 2d BauGB), erhalten die Gemeinden ein neues Planungsinstrument. Damit kann im unbeplanten Innenbereich ein Plan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden. So will die Bundesregierung auch die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen.

Weil der Bebauungsplan thematisch ("sektoral") auf den Wohnungsbau begrenzt ist, kann seine Aufstellung erleichtert und zeitlich verkürzt werden. Die Regelung gilt befristet bis zum 31.12.2024.“

Es handelt sich um die Einführung einer „Sozialwohnungsbaupflicht“: Die Errichtung neuer Wohnungen ist nur zulässig, wenn die Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder wenn sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Wichtig dabei ist, dass es keine zeitliche Begrenzung dieser Verpflichtung gibt. Mit dem sektoralen Bebauungsplan wird das bislang bestehende Baurecht eines Grundstückseigentümers dauerhaft eingeschränkt.

Der sektorale Bebauungsplan kann auch in Bereichen eines übergeleiteten Bebauungsplans festgesetzt werden (§ 246 Abs.6 BauGB). Dies betrifft den Baunutzungsplan von 1958/60 und damit große Teile des ehemaligen West-Berlins.

Bislang hat kein einziger Bezirk vom neuen Recht Gebrauch gemacht. München macht vor, wie es geht: die Stadt hat einen Kriterienkatalog für die Anwendungspraxis erstellt. Der Stadtrat hat das neue Werkzeug der Wohnungsbaupolitik umgehend zur Anwendung gebracht und bereits mehrere sektorale Bebauungspläne beschlossen, mit denen jeweils ein Sozialwohnungsanteil von 40% festgelegt worden ist.

Die Berliner Koalition dürfte die Einführung sektoraler Bebauungspläne nicht ablehnen, waren es doch CDU/CSU und SPD, die auf Bundesebene die Änderungen des Baugesetzbuchs im Bundestag zu Zeiten der großen Koalition beschlossen hatten.

Berlin, den 25.06.24

Helm Schulze Gennburg Schenker
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke