

CBH EXTRABLATT

**Gesetz zur Stärkung der integrierten
Stadtentwicklung**

Kommt der „Bauturbo“ jetzt doch noch?

GESETZ ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Das Bundeskabinett hat am 04.09.2024 den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung beschlossen.

Ziel der BauGB-Novelle ist es vor allem, dem bestehenden Wohnungsmangel entgegenzuwirken und die rechtlichen Voraussetzungen für weitergehende Ausnahmeerteilungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu schaffen.

So soll es beispielsweise zur Schaffung neuen Wohnraums möglich sein, in großflächigerem Rahmen den vorhandenen (Wohn-) Gebäudebestand aufzustocken oder weitergehende, verdichtende Hinterlandbebauung zuzulassen.

GESETZ ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Der § 31 Abs. 3 BauGB soll künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) Anwendung finden können.

Zudem soll mit dem neuen § 31 Abs. 3 S. 2 BauGB die Möglichkeit geschaffen werden, vom aktuell geltenden Einzelfallerfordernis abzuweichen. **Über dieses Instrument kann dann in Zukunft die Aufstockung und Erweiterung ganzer Straßenzüge oder Quartiere zum Zwecke des Wohnungsbaus - ohne die Änderung eines Bebauungsplanes - zugelassen werden.**

In Bezug auf unbeplante Baugebiete sollen die Möglichkeiten einer Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 3a BauGB nunmehr auch auf den Fall der Neuerrichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken erweitert werden. Die bisher bestehenden Ausnahmen werden damit um die Möglichkeit ergänzt, **hinterliegende Grundstücke oder Teile davon „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken zu bebauen.**

GESETZ ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Abschließend wird neben einer Verlängerung des Umwandlungsschutzes nach § 250 BauGB nun auch der breit diskutierte **§ 246e BauGB („Bauturbo“)** als **Sonderregelung für den Wohnungsbau** in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgenommen. Hier können zukünftig mit Zustimmung der Gemeinde Abweichungen von den Vorschriften des BauGB zum Zwecke bestimmter Wohnungsbauvorhaben erfolgen, soweit sie unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann in diesen Fällen verzichtet werden.

Zusammenfassend stellt der Gesetzesentwurf ein ambitioniert angelegtes Instrumentarium an Ausnahmetatbeständen und verfahrensmäßiger Vereinfachungen für die Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden im Sinne des gesetzgeberischen Zieles dar, Wohnungsbau voranzutreiben und dem bestehenden Wohnraummangel schnell und langfristig entgegenzuwirken.

GESETZ ZUR STÄRKUNG DER INTEGRIERTEN STADTENTWICKLUNG

Ob und inwieweit die Gemeinden daher das nun in Aussicht gestellte Instrumentarium im Sinne der beabsichtigten, deutlichen Förderung des Wohnungsbaus annehmen und anwenden werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer abschätzen. Insgesamt ist es aber zu begrüßen, dass der Gesetzgeber jetzt endlich handelt und insb. der Wohnungswirtschaft neue Perspektiven ermöglichen möchte.

Das Gesetzgebungsverfahren soll im Bundestag jedenfalls bis zum Ende des Jahres abgeschlossen werden. Zeit zur Einstellung und gegenseitigen Abstimmung der planungsrechtlichen Entscheidungsträger hinsichtlich der neuen Möglichkeiten besteht daher allemal.

CBH BEI DER EXPO REAL

07. - 09. Oktober 2024
in München

Meet us in Munich!

CBH EXTRA SPEED | WEBINAR

DIE NOVELLE DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB)

05. November 2024
um 9:00 Uhr

Save the Date!

CBH IMMOBILIEN-MEETING

27. November 2024
Pullman Hotel Köln

Save the Date!

Ihre Ansprechpartner



Stefan Rappen
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schwerpunkt: Bau & Immobilien

T +49 221 95 190-80
 E s.rappen@cbh.de

Expertisen

- Bauordnungsrecht
- Bauplanungsrecht
- Energierecht
- Immissionsschutzrecht
- Infrastrukturprojekte
- Planfeststellungsverfahren
- Projektentwicklung
- Umweltrecht



Dr. Tassilo Schiffer
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schwerpunkt: Bau & Immobilien

T +49 221 95 190-84
 E t.schiffer@cbh.de

Expertisen

- Baugenehmigungsverfahren
- Bauplanungsrecht
- Planfeststellungsverfahren
- Projektentwicklung
- Recht der Enteignungsentschädigung
- Standortsicherung und Standorterweiterung



Christopher Küas
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Schwerpunkt: Bau & Immobilien

T +49 221 95 190-80
 E c.kueas@cbh.de

Expertisen

- Baugenehmigungsverfahren
- Bauplanungsrecht
- Infrastrukturprojekte
- Planfeststellungsverfahren
- Nachhaltigkeitsstrategien
- Projektentwicklung
- Umweltrecht
- Immissionsschutzrecht

CBH RECHTSANWÄLTE

STANDORTE



CBH KÖLN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Habsburgerring 24
50674 Köln

T +49 221 95 190-0
F +49 221 95 190-90
E koeln@cbh.de

CBH MÜNCHEN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Ismaninger Straße 65a
81675 München

T +49 89 24 88 200-50
F +49 89 24 88 200-55
E muenchen@cbh.de

CBH BERLIN

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Franklinstraße 28/29
10587 Berlin

T +49 30 21 300 221-80
F +49 30 21 300 221-99
E berlin@cbh.de

CBH HAMBURG

VON SCHULTZ Rechtsanwälte

Harvestehuder Weg 23
20149 Hamburg

T +49 40 4142 99-0
F +49 40 4142 99-22
E hamburg@cbh.de

CBH BRÜSSEL

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Avenue de Cortenberg 52
1000 Brüssel | Belgien

T +32 2 808 69-41
E brussels@cbh.de

