

Beschlussempfehlung

Hannover, den 12.09.2022

Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Flächenverbrauch reduzieren - Industriebrachen, Brachen und „Schrottimmobilien“ reaktivieren, Nachverdichtung stärken - Chancen nutzen für eine zukunftsfeste Stadt- und Regionalentwicklung

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU - Drs. 18/10950

(Es ist keine Berichterstattung vorgesehen.)

Der Ausschuss für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz empfiehlt dem Landtag, den Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU in der Drucksache 18/10950 in folgender Fassung anzunehmen:

Entschließung

Flächenverbrauch reduzieren - Industriebrachen, Brachen und „Schrottimmobilien“ reaktivieren, Nachverdichtung stärken - Chancen nutzen für eine zukunftsfeste Stadt- und Regionalentwicklung

Die Nachfrage nach Baugrund und Gewerbeflächen ist in Niedersachsen ungebrochen hoch. Wohnraumknappheit und der Wunsch nach Neuansiedlungen von Gewerbetreibenden führen zu einer Ausweisung von Flächen „auf der grünen Wiese“ und reduzieren damit natürliche bzw. naturnahe Flächen und vernichten Acker- und Grünland, welches der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein sollte. Ein intensiver Flächenverbrauch widerspricht dabei Klimaschutzgedanken aus dem niedersächsischen Klimaschutzgesetz ebenso wie den Ansprüchen des „Niedersächsischen Weges“ sowie der niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie.

Auf der anderen Seite gibt es in vielen niedersächsischen Kommunen Industriebrachen, andere Brachflächen und sogenannte „Schrottimmobilien“, die teilweise im innerstädtischen Bereich liegen und ungenutzt bleiben, obwohl hier Wohnraum, Gewerbeflächen oder innerstädtische Quartiere zum „Leben und Arbeiten“ errichtet werden könnten. Neben diesen städtischen Brachgebieten sind auch im ländlichen Raum Gebiete und Leerstände zu verzeichnen, die reaktiviert werden könnten. Zeitgleich gibt es die große Sorge, dass sich Innenstädte nach der Corona-Pandemie nachhaltig wandeln.

Ein häufiger Grund für die Nichtinanspruchnahme dieser Brachen sind die teilweise hohen Kosten für die Altlastenbeseitigung und den Abriss. Es ist daher für Investoren günstiger, ein Neubau- oder Gewerbegebiet auf der „grünen Wiese“ zu entwickeln, da sich hier die Quadratmeterpreise nicht um die erheblichen Kosten für Altlastenbeseitigung und Abriss erhöhen. Hier ist ein Ausgleich zu schaffen.

Der Landtag bittet die Landesregierung,

1. zu prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen Industriebrachen, sonstige Brachen und Gebiete mit sogenannten „Schrottimmobilien“ so gefördert werden können, dass sie konkurrenzfähig mit unbebautem und unvorbelastetem Bauland sind,
2. das im Raumordnungsgesetz und im Baugesetzbuch verankerte Prinzip „Nutzung von vorhandenen Flächen vor Ausweisung neuer Flächen“ in der Raumordnung und im Vollzug mit wirkungsvollen Instrumenten konsequent umzusetzen,
3. das Angebot zusätzlicher Förderungen zu prüfen, die neben der Schaffung von Wohnraum und Gewerbegebieten den Aspekt der Schaffung von ganzheitlichen Quartierkonzepten (klimaeffizientes Leben, Wohnen und Arbeiten im sozialen Miteinander) besonders in den Fokus stellen

und priorisieren; die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum soll bei der Förderung besonders gewürdigt werden,

4. zu prüfen, wie die Entsiegelung von Flächen in kommunalen Planungen attraktiver werden kann,
5. zu prüfen wie die Sanierung von Altlasten-Flächen zur Nutzung attraktiver gemacht werden kann, um sie entweder als Bauland nutzbar zu machen oder sie in die Natur oder in eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen, ohne dass eine weitere Gefährdung von diesen ausgeht,
6. zu prüfen, ob die KEAN/Energieagenturen und/oder die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) mit Beratungsaufgaben zu den obigen Forderungen beauftragt werden können,
7. sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, dass
 - a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Neubau von Wohngebäuden in Baulücken oder in zweiter Reihe erleichtert wird, indem hierfür durch Ergänzung des § 34 Abs. 3 a Nr. 1 BauGB zum Zweck der Wohnraumschaffung ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung eingeführt wird, wenn das neue Wohngebäude nach Art und Größe mit der vorhandenen Bebauung i. S. d. § 34 vergleichbar ist und die sonstigen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 a des Baugesetzbuches erfüllt sind, sowie
 - b. in bestehenden Wohn-, Dorf- und Mischgebieten der Neubau von Wohngebäuden in Baulücken oder in zweiter Reihe auch in dem Fall erleichtert wird, wenn der Bebauungsplan an dieser Stelle keine Wohnbebauung vorsieht, ohne eine Änderung des Bebauungsplans in einem der dafür vorgesehenen Verfahren vornehmen zu müssen, wenn die neugeschaffene Wohnbebauung sich nach Art und Größe an der vorhandenen Bebauung i. S. d. § 34 orientiert.

Dies kann z. B. geschehen, indem - wenn die Grundzüge der Planung ansonsten unberührt bleiben - die Befreiungsregelung für Einzelfälle gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zum Zweck der Wohnraumschaffung in eine Soll-Vorschrift umgewandelt wird.

Des weiteren wird um Prüfung - z. B. durch Modellprojekte oder Experimentierräume - gebeten, unter welchen begleitenden Randbedingungen über den Einzelfall hinaus eine gesetzliche Regelung vertretbar wäre, die es ermöglicht, durch einfachen Ratsbeschluss eine generelle Regelung für das Gebiet zu treffen.

Axel Miesner
Vorsitzender