
Deutscher Industrie- und Handelskammertag

DIHK Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zur Baulandmobilisierungsnovelle. Aus Sicht der Betriebe ist es gerade in Zeiten der COVID-19 Pandemie wichtig, Bauland zu mobilisieren, um eigene Firmenstandorte erweitern oder neu entwickeln zu können und die rechtlichen Weichen für eine zukunftsweisende Flächenentwicklung zu stellen - nicht nur in Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren.

Dementsprechend möchte der DIHK anregen, die Baulandmobilisierung gleichermaßen auf die Gewerbeflächenentwicklung zu richten. Tatsächlich nehmen Gewerbe- und Industriebetriebe nur ca. 12,06% der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Anspruch. Es gilt weiterhin für die richtige Nutzungsmischung von Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und Kulturbetrieben zu sorgen.

Die Auswirkungen der COVID-19 Pandemie treffen Einzelhändler, Gastgewerbe, Dienstleister, Kulturtreibende und Produzenten gerade in den Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren. Erheblich betroffen sind auch die Lieferanten und Dienstleister dieser Betriebe. Laut der DIHK Konjunkturumfrage vom 11.02.2021 sind 26% der Einzelhandelsbetriebe von Liquiditätsengpässen betroffen, im Gastgewerbe sind es 54%. Je nach Branche berichten zwischen 90 Prozent (Veranstalter) und 95 Prozent (Reisevermittlung; Gastgewerbe 92 Prozent) von negativen Auswirkungen auf die Finanzlage. Eigenkapitalrückgang wird in allen Branchen am häufigste genannt (Reisevermittlung 63 Prozent; Gastgewerbe 63 Prozent; Veranstalter 55 Prozent). Nach den Geschäftsaufgaben von Kaufhäusern und vielen Ladengeschäften in den Innenstädten, wird diese Entwicklung in den Innenstädten wohl leider weiter gehen. Insofern erscheint es dringend geboten, mit der Baulandmobilisierungsnovelle auch die zukunftsweisende Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Stadt voran zu treiben.

A. Das Wichtigste in Kürze

Der DIHK schlägt daher vor, baurechtliche Vorgaben für die Revitalisierung von Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren anzupassen und so für eine zügige Um- und Nachnutzung von Gewerbe- und Industrieflächen als Orte von Gastgewerbe, Einzelhandel, Bars, Musikclubs und Livespielstätten als Kulturbetriebe und Produktionsstätten zu sorgen.

1. Die Einführung eines neuen sektoralen Bebauungsplantyps sollte daher für dringend benötigte Gewerbeflächen der Unternehmen gelten.
2. Auch die Erweiterung des Anwendungsbereichs des Baugebots für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten ist zu überdenken im Hinblick auf die Flächenbedarfe der Betriebe.
3. Darüberhinausgehend regen wir an, klare Rechtsgrundlagen für das gute Miteinander von Betrieben und Bewohnern für Lärmemissionen in Innenstädten, Stadt- und Ortszentren zu schaffen. Hierfür sind sowohl Anpassungen der Regelungen im Baugesetzbuch erforderlich, um beispielsweise passive Schallschutzmaßnahmen zu ermöglichen, als auch Anpassungen der Technischen Ausführungsvorschriften Lärm. Es gilt weiterhin für eine Vielfalt von Cafés, Läden oder Produktionsstätten und Wohnen in Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren zu sorgen, die von den Auswirkungen von COVID-19 massiv bedroht ist und auch für zukünftige Nutzungen eines rechtssicheren Rahmens bedarf.
4. Überdies erscheint die Aufnahme einer Experimentierklausel in das Baugesetzbuch geboten, um kurzfristig Städtebaufördermittel beispielsweise aus dem Programm „Lebendige Zentren“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat für die Bewältigung der Folgen der COVID-19 Pandemie einsetzen zu können und so Transformationsprozesse für schnelle Nachnutzungen und Umbauten von leerfallenden Läden und Kaufhausimmobilien für das Gewerbe zu ermöglichen.
5. Für diese Transformationsprozesse wird auch eine Beschleunigung von Planverfahren benötigt. Dank des Planungssicherstellungsgesetzes werden seit Beginn der COVID-19 Pandemie vielerorts Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren digital durchgeführt, allerdings noch nicht flächendeckend. In einigen, wenigen Bundesländern werden alle Bauleitpläne nicht nur über ein Landesportal digital zugänglich gemacht, sondern auch eine Onlinebeteiligung ermöglicht. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Verfahren beschleunigt und transparenter werden, so dass die Unternehmen, schneller erfahren, wie es mit ihrem Investitionsprojekt weitergeht. Wir regen an, die digitale Beteiligung bei formellen und informellen Planungen grundsätzlich für alle über zentrale Landesportale auf der Basis einheitlicher Standards zu ermöglichen – wie es im Onlinezugangsgesetz angelegt ist. Denn für

Investoren und Baufirmen sind ebenso wie für Bauherren schnelle Umsetzungen ein wichtiger Faktor.

B. Konkret zu den einzelnen Vorschlägen:

1. § 1 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 Satz 1 werden nach dem Wort „ist“ ein Semikolon und die Wörter „die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen“ eingefügt.

b) Absatz 6 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 8 Buchstabe d werden nach dem Wort „Telekommunikationswesens,“ die Wörter „insbesondere des Mobilfunkausbaus,“ eingefügt.

bb) In Nummer 9 werden nach dem Wort „Bevölkerung“ die Wörter „, auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ eingefügt.

cc) In Nummer 13 wird der Punkt am Ende durch ein Komma ersetzt.

dd) Folgende Nummer 14 wird angefügt:

14. „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.“

Bewertung DIHK:

Der DIHK sieht in der Formulierung des § 1 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) eine einseitige Fokussierung auf den Wohnungsbau. Das wird einer nachhaltigen, städtebaulichen Flächenentwicklung nicht gerecht. Für eine geordnete städtebaulichen Entwicklung müssen die Bedarfe von Gewerbe- und Industrieflächen genauso mit in den Blick genommen werden. Im Übrigen wird damit die ohnehin schon sehr lange Vorschrift des § 1 Baugesetzbuch weiter ausdifferenziert, was der Praxis kaum zuträglich sein dürfte.

Hingegen bewerten die Betriebe die Berücksichtigung des Ausbaus des Mobilfunks in § 1 Absatz 6 BauGB grundsätzlich als gut und richtig. Es entspricht einer langjährigen Forderung aus der IHK-Organisation, den Ausbau der Leitungsinfrastruktur für schnelles Internet nicht nur als Teil der Erschließungsanlagen gemäß § 123 BauGB anzuerkennen, sondern jeweils mit zu planen und zu bauen.

Des Weiteren erscheint es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft wichtig, die Regelungen im Baugesetzbuch auf eine moderne und innovative Mobilitätsentwicklung auszurichten. Allerdings halten wir den vorgeschlagenen Formulierungsvorschlag nicht für hinreichend klar genug, um die Beförderung einzelner Antriebsformen zu befördern, wie der Elektromobilität. Vielmehr sollte die Formulierung „etwa der Elektromobilität“ in ihrer Offenheit noch weiter geschärft werden, so dass deutlich wird, dass weitere alternative Antriebsformen, wie beispielsweise „Wasserstoff“ auch darunterfallen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„auch im Hinblick auf die neueren Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen mit alternativen Antrieben“

2. § 1a Absatz 3 BauGB wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 5 wird folgender Satz eingefügt:

„Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, ist nach Aufstellung des Bebauungsplans Ersatz in Geld nach Maßgabe des § 135d zu leisten.“

b) Der neue Satz 7 wird wie folgt geändert:

aa) Das Wort „Ein“ wird gestrichen.

bb) Das Wort „ist“ wird durch die Wörter „und Ersatzgeld sind“ ersetzt.

Bewertung DIHK:

Eine Flexibilisierung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die Unternehmen wird überwiegend positiv bewertet, jedoch sollte diese maßvoll sein. Der DIHK regt an, dass es wiederum einen Mustereinführungserlass zur Baulandmobilisierungsnovelle gibt, der den Kommunen eine Hilfestellung für einen Ersatzgeldkatalog mit bestimmten Sätzen offeriert. Wichtig wäre ein bundesweit einheitliches Vorgehen, da IHKs und ihre Mitglieder bereits negative Erfahrungen mit sehr hohen Ausgleichszahlungen beispielsweise in Rheinland-Pfalz gemacht haben, während das sogenannte „Ökokonto in Hessen“¹ als positiv bewertet wird. Grundsätzlich ist auffällig, dass in § 1a Absatz 3 jetzt der Terminus „Ersatz in Geld“ verwendet wird, während an anderer Stelle in § 1a und im § 135d die Formulierung „Ausgleichsmaßnahmen“ verwendet wird.

3. Der DIHK regt an, der Stellungnahme des Bundesrats zu folgen und die §§ 3 und 4a BauGB wie folgt zu ergänzen:

a) § 3 Absatz 1 Satz 1a – neu – BauGB

Nach Nummer 3 ist folgende Nummer 3a einzufügen:

3a. In § 3 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

„Die öffentliche Unterrichtung nach Satz 1 kann durch Einstellung der entsprechenden Unterlagen in das Internet erfolgen“¹

b) § 4a BauGB wird wie folgt geändert:

a) Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

¹ https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/broschuere_oekopunktehandel2014endg.pdf

„Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 3 sowie die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind in das Internet einzustellen, über ein zentrales Internetportal des Landes und zusätzlich in Papierform oder auf andere leicht zu erreichende Weise zugänglich zu machen.“

Nach Absatz 4 wird folgender Absatz 4a eingefügt:

„(4a) Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange können elektronisch, zum Beispiel über ein zentrales Internetportal des Landes, abgegeben werden.“

Bewertung DIHK:

Mit der vorgeschlagenen Regelung sind nicht nur alle Bauleitpläne digital einsehbar, sondern es wird transparent über den jeweiligen Verfahrensstand informiert. Außerdem kann sich jedermann über echte Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungsportale aktiv in die Diskussion einbringen und über deren Ausgang informieren. Dies hat den Vorteil, dass die Unterlagen nicht doppelt – schriftlich und digital – übermittelt werden müssen und der gesamte Prozess der Beteiligung für Unternehmen und IHKs, als Träger öffentlicher Belange, digital erfolgen kann. Damit wird auch den Vorgaben des Onlinezugangsgesetzes entsprochen, wonach alle Verwaltungsdienstleistungen – auch die Bauleitplanverfahren aus dem Themenfeld Bauen und Wohnen – digital erfolgen müssen. Um dies rechtskonform umzusetzen, ist die Möglichkeit zu schaffen, elektronische Stellungnahmen abgeben zu können und so von einer Informations- zu einer echten Beteiligungsplattform zu kommen. Die Erfahrungen mit dem Planungssicherstellungsgesetz zeigen - aus Sicht der IHKs und Unternehmen - dass damit die Verfahren nicht nur transparenter, sondern auch erheblich beschleunigt werden.

4. § 9 BauGB wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge,“ eingefügt.

b) In Absatz 1 Nummer 15 wird vor dem Wort „Dauerkleingärten“ das Wort „Naturerfahrungsräume,“ eingefügt.

c) Absatz 1a wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird das Wort „Abs.“ durch das Wort „Absatz“ ersetzt.

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Soweit gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 für einen auf einem Grundstück zu erwartenden Eingriff ein Ausgleich nicht oder teilweise nicht erfolgt ist, ist diesem Grundstück die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes nach § 1a Absatz 3 Satz 6 in Verbindung mit § 135d zuzuordnen“

d) Nach Absatz 2c wird folgender Absatz 2d eingefügt:

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder
3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltende Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.

Ergänzend können eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. das Maß der baulichen Nutzung;
2. die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen;
3. vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen;
4. Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke;
5. Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Wohnbaugrundstücke, aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Festsetzungen nach Sätzen 1 und 2 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans getroffen werden. Die Festsetzungen nach Sätzen 1 bis 3 können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans oder für Geschosse, Ebenen oder sonstige Teile baulicher Anlagen unterschiedlich getroffen werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 förmlich eingeleitet werden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2026 zu fassen.“

Bewertung DIHK:

Bei der vorgeschlagenen Erweiterung der Inhalte des Bebauungsplans fehlt der Gedanke der gewachsenen, europäischen Stadt, die durch eine Nutzungsmischung von Gewerbe, d.h. Handel, Gastgewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Kultur- und Kreativwirtschaft und Produktion geprägt ist. Gerade das aufgeführte innerstädtische Gewerbe unterliegt einem Strukturwandel, nicht zuletzt durch die Auswirkungen der

Onlinegeschäfts auf die Kaufkraft in den Innenstädten, Stadtteil- und Ortszentren
Insofern regen wir an, vielmehr darüber nachzudenken, wie Bauland für eine
ansiedlungsfreudige, lebendige Stadt mit einer Vielfalt an Nutzungen bereitgestellt
werden kann.

Auch inhaltlich haben wir an der vorgeschlagenen Regelung zur Stärkung der
Wohnraumversorgung Zweifel. Danach könnte ein Immobilienunternehmen oder
Produktionsbetrieb in seinem existierenden Baurecht beschränkt werden. Und zwar
durch einen neuen Bebauungsplan der Kommune, der ihm eine Nutzungsbeschränkung
in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag auferlegt, der beispielsweise
insbesondere der Mietpreisbindung unterliegt. Dies stellt einen Eingriff in das
Eigentumsrecht nach Art. 14 GG dar, da nicht ersichtlich ist, wo die Grenzen des Inhalts
des städtebaulichen Vertrags liegen. Zu hinterfragen ist auch das Verhältnis zu § 11
Absatz 2 Satz 2 BauGB. Der DIHK zweifelt, ob dieser Vorschlag tatsächlich zielführend
ist, für die dringend notwendige Wohnraumversorgung.

In Ergänzung unserer grundsätzlichen Einführungen regen wir an, den § 9 Absatz 1
Ziffer 8 BauGB, um eine Regelung zum passiven Schallschutz zu ergänzen, um
beispielsweise Biergärten, Restaurants, Clubs oder Speditionen andere Öffnungs- und
Liefer- oder Produktionszeiten zu ermöglichen und dadurch tatsächlich Urbanität zu
schaffen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

„8. zum Schutz vor Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm Maßnahmen zum aktiven und
passiven Schallschutz an den Wohngebäuden“

Des Weiteren halten wir den Formulierungsvorschlag in § 9 Absatz 1 Ziffer 11 BauGB
zu sehr begrenzt auf die „Elektromobilität“ und regen an, ihn technologieoffen zu
formulieren, wie bereits in § 1 BauGB ausgeführt.

Außerdem wäre es wichtig, Ladezonen für City-Hubs oder Mikrodepots zur Bündelung
von Verkehren mit zu berücksichtigen.

Wir schlagen folgende Formulierung vor:

In Absatz 1 Nummer 11 werden nach dem Wort „Fahrzeugen,“ die Wörter „Flächen für
Kraftfahrzeuge mit alternativen Antriebsformen und Ladezonen“

Schließlich besteht die Frage, was mit dem Begriff „Naturerfahrungsräume“ gemeint ist.
Dieser ist nicht gesetzlich legal definiert und es wird nicht deutlich, was ihn von anderen,
schon bestehenden Festsetzungsmöglichkeiten, wie etwa faktische Naturschutzgebiete,
unterscheidet.

5. § 13b BauGB wird wie folgt gefasst:

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.“

Bewertung DIHK:

Die Neufassung des § 13b BauGB sieht vor, dass am Rand der Städte im beschleunigten Verfahren gebaut werden darf. Die Wirtschaft ist der behutsamen Außenbereichsentwicklung gerade in den wachsenden Agglomerationsräumen, wo Flächenknappheit besteht, in der Mehrheit zugeneigt. Es sollte allerdings für ein vielfältiges Miteinander von Gewerbe und Wohnen gesorgt werden. Die Wirtschaft schlägt deshalb vor, die Außenbereichsentwicklung für Gewerbe und Wohnen gleichermaßen in Anlehnung an § 13b BauGB vorzusehen.

6. § 24 BauGB wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) In Nummer 6 wird die Angabe „§“ durch die Angabe „§§“ ersetzt, nach dem Wort „unbebaut“ werden die Wörter „geringfügig bebaut“ eingefügt und das Wort „sowie“ gestrichen.

bb) In Nummer 7 wird der Punkt am Ende durch ein Komma und das Wort „sowie“ ersetzt.

cc) Folgende Nummer 8 wird angefügt:

8. „in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn

a) in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder

b) die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.“

b) Nach Absatz 3 Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

„Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere dienen:

1. die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde oder
2. die Förderung der Innenentwicklung, sofern hierfür ein städtebauliches Entwicklungskonzept etwa nach § 176a oder ein anderer entsprechender Nachweis insbesondere unter Nutzung eines Baulandkatasters vorliegt.“

Bewertung DIHK:

Damit wird der Anwendungsbereich des gemeindlichen Vorkaufsrechts für den Wohnbedarf zugunsten der Kommunen erweitert. Fraglich ist, ob alle Kommunen finanziell in der Lage sein werden, das Vorkaufsrecht tatsächlich auszuüben oder ob dadurch nicht räumliche Disparitäten von Wirtschaftsstandorten noch verschärft werden könnten.

Die Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechts nur zugunsten der Kommunen und nur in Bezug auf die Entwicklung des Wohnungsbaus erscheint sehr einseitig. Dabei weisen uns die IHKs gerade aus den wachsenden Ballungsräumen daraufhin, dass sie befürchten, dass bei einer Stärkung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, private Investitionen gezielt verhindert oder zugunsten von Genossenschaften ausgeübt werden könnten. Das könnte einem fairen Wettbewerb zuwiderlaufen.

7. § 31 BauGB wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Nummer 1 werden nach dem Wort „einschließlich“ die Wörter „der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und“ eingefügt.

b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

(3) „In einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das durch Satzung der Gemeinde bestimmt ist, kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Befristung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 in Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann. Für die Zustimmung der Gemeinde nach Satz 1 gelten die Sätze 1 und 2 des § 36 Absatz 2 entsprechend.“

Bewertung DIHK:

Die IHKs haben in den vergangenen Jahrzehnten vielfach die Erfahrung gemacht, dass gewerbliche Freiflächen, sobald es möglich ist, für den Wohnungsbau genutzt werden, zumal deren Ertrag wesentlich höher ist. Es ist daher ein erhebliches Ungleichgewicht zwischen der Entwicklung von gewerblichen und Wohnbauflächen zu befürchten. Die

gewerbliche Wirtschaft braucht aber gleichermaßen neue Flächen für Firmenansiedlungen und -erweiterungen.

8. § 34 Absatz 3a BauGB wird folgender Satz angefügt:

„In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.“

Bewertung DIHK:

Es besteht die Gefahr, dass Wohngebäude in gewerblichen Strukturen entstehen und Konflikte auslösen. Wichtig ist vor diesem Hintergrund zu regeln, dass dies nur zulässig sein darf, wenn der Bestand der benachbarten emittierenden Betriebe und die Funktion benachbarter Gewerbe- und Industriegebiete nicht beeinträchtigt werden.

An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass wir die Empfehlung der Baulandkommission zur Änderung Bundeswaldgesetz teilen.

Es sollte in der Definition des Waldbegriffes in § 2 Abs. 5 Nr. 5 BWaldG klargestellt werden, dass Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans sowie in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB kein Wald im Sinne des WaldG sind. Damit würde auch klargestellt, dass für solchen Baumaufwuchs keine Waldumwandlung erforderlich ist, was heute in der Praxis vorkommt. Das ist in Gewerbe- und Industriegebieten teils auch im Altbestand relevant.

9. Neuregelung des „§ 135d BauGB Ersatzgeld“

(1) Das Ersatzgeld nach § 1a Absatz 3 Satz 6 wird durch die Gemeinde vom Vorhabenträger oder Eigentümer erhoben. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. § 135a Absatz 4 gilt entsprechend.

(2) Die Höhe des Ersatzgeldes bemisst sich entsprechend § 135a Absatz 3 Satz 2 nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereitstellung hierfür erforderlicher Flächen. Soweit Kosten für Ausgleichsmaßnahmen nicht feststellbar sind, bemisst sich die Höhe des Ersatzgeldes nach Dauer und Schwere der voraussichtlichen Beeinträchtigung. Für die Verteilung auf die zugeordneten Grundstücke gilt § 135b, auch in Verbindung mit einer Satzung nach § 135c Nummer 7, entsprechend.

(3) Die Pflicht zur Zahlung eines Ersatzgeldes entsteht, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

(4) Das Ersatzgeld ist zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen Naturraum zu verwenden, für die nicht bereits nach anderen Vorschriften eine rechtliche Verpflichtung besteht.“

Bewertung DIHK:

Mit der vorgeschlagenen Neuregelung wird als neue Kompensationsmaßnahme das Ersatzgeld eingefügt, was die Betriebe unmittelbar betrifft. Wie oben bereits beschrieben, halten wir es grundsätzlich für eine sinnvolle Ergänzung für Planungen, in denen keine herkömmliche Ausgleichsmöglichkeit besteht. Wir teilen das Ziel der Reduzierung der Gesamtflächeninanspruchnahme und so kann das Ersatzgeld verstärkt auch für alternative Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. PIK-Maßnahmen genutzt werden. Das kann etwa die Akzeptanz der Landwirtschaft für Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklungen erhöhen.

Allerdings sollte die Höhe des Ersatzgeldes auf jeden Fall maßvoll angesetzt werden, um Planungen hierdurch nicht zusätzlich zu verteuern.

10. Nach § 176 BauGB wird folgender § 176a BauGB eingefügt:

„§ 176a BauGB

Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung

(1) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept beschließen, das Aussagen zum räumlichen Geltungsbereich, zu Zielen und zur Umsetzung von Maßnahmen enthält, die der Stärkung der Innenentwicklung dienen.

(2) Das städtebauliche Entwicklungskonzept nach Absatz 1 soll insbesondere der baulichen Nutzbarmachung auch von im Gemeindegebiet ohne Zusammenhang verteilt liegenden unbebauten oder nur geringfügig bebauten Grundstücken dienen. Es kann insbesondere zur Begründung von Maßnahmen zur Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde, einschließlich der Begründung von Baugeboten, herangezogen werden.

(3) Die Gemeinde kann ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach Absatz 1 zum Bestandteil der Begründung eines Bebauungsplans machen.“

Bewertung DIHK:

Diese neue Vorschrift soll den Katalog der Maßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen erweitern, so dass bestimmte Grundstücke, die über das Stadtgebiet verteilt sind, in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept zusammengefasst und entwickelt werden können. Allerdings liegt hier der Fokus weniger auf einer ausgewogenen Nutzungsmischung, auf die die gewerbliche Wirtschaft angewiesen ist. Fraglich ist, ob dieses städtebauliche Entwicklungskonzept mit Art. 14, 12, 2 GG vereinbar ist oder einen zu starken Eingriff in die Eigentumsrechte beinhaltet.

11. Aufnahme einer Experimentierklausel in die §§ 246ff BauGB für die Städtebauförderung zur zügigen Nachnutzung von leerfallende Kaufhausimmobilien und Ladengeschäfte

Der Strukturwandel und die COVID-19 Pandemie führen vielerorts bereits zur Geschäftsaufgabe nicht nur von Warenhäusern, sondern auch von Filialbetrieben und inhabergeführten Läden. Viele weitere Betriebe sind durch den anhaltenden Lockdown in ihrer Existenz bedroht. Dies führt vielerorts zum Attraktivitätsverlusten und Wertminderungen von innerstädtischen Wirtschaftsstandorten. Gefragt sind Lösungen von unterschiedlichen Akteuren, wie Unternehmen, Immobilieneigentümern, BIDs oder Immobilien- und Standortgemeinschaften sowie IHKs, um gemeinsam mit den Kommunen schnell, auch neue Geschäftsideen entstehen zu lassen.

Im digitalen Zeitalter entsteht viel neue Kreativität durch Nutzungsmischungen unterschiedlicher Konzepte auf engem Raum. Sie eröffnen in Kombinationen mit gastronomischen Angeboten, urbaner Produktion und neuen Einzelhandelskonzepten neue Möglichkeiten. Um diese Impulse für moderne Stadtstrukturen zu ermöglichen, sollten Förderprogramme kurzfristig neu justiert, zwischen den Ressorts besser aufeinander abgestimmt und rechtliche Vorgaben angepasst werden.

Durch Pop-up-Konzepte, Co-Working-Spaces, Hackathons und andere Formate können Zwischennutzungen entstehen oder neue Nutzungen vorbereitet werden.

Daneben können neue Gewerbemietmodelle für gewerbliche Eigentümer und Nutzer helfen, innovative Geschäftsideen entstehen zu lassen.

Die Erstellung von digitalen Ladenleerstandskatastern kann dies unterstützen.

Durch die Aufnahme einer eigenen Experimentierklausel in §§ 246ff BauGB könnten Mittel der Städtebauförderung schnell und flexibel für ein neues Programm zur Innenentwicklung verwendet werden, ohne dass es beispielsweise vor Ort zunächst der Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts bedarf. Sie könnte Umnutzungen, Ladenleerstandsbeämpfung und die Erprobung neuer Gewerbemietmodelle kurzfristig und unbürokratisch ermöglichen.

12. Nach § 5 Baunutzungsverordnung (im Folgenden: BauNVO) wird folgender § 5a eingefügt:

„§ 5a

Dörfliche Wohngebiete

(1) Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen.“

Bewertung DIHK:

Diese neue Vorschrift zur besseren Abbildung der heutigen Struktur der Dorfgebiete wird ausdrücklich begrüßt. Sie ermöglichen, dadurch das Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig sind, eine stärkere Nutzungsmischung. Auch hierfür sind die angeregten Änderungen der Lärmvorgaben erforderlich.

13. § 17 BauNVO wird wie folgt gefasst:

§ 17

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 bestehen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Orientierungswerte für Obergrenzen – Tabelle siehe Gesetzentwurf.

Bewertung DIHK:

Damit werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt und angepasst. Dies entspricht einer langjährigen Forderung der IHK-Organisation und trägt insbesondere in wachsenden Ballungsräumen zur Möglichkeit der Innenverdichtung bei. So können beispielsweise vorhandene Betriebe um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden und es werden gestapelte Produktionen ermöglicht.

Ansprechpartner mit Kontaktdaten

Tine Fuchs, Referatsleiterin Stadtentwicklung, Planungsrecht, Bauleitplanung, DIHK e.V.

Wer wir sind:

Unter dem Dach des Deutschen Industrie- und Handelskammertags (DIHK) haben sich die 79 Industrie- und Handelskammern (IHKs) zusammengeschlossen. Unser gemeinsames Ziel: Beste Bedingungen für erfolgreiches Wirtschaften.

Auf Bundes- und Europaebene setzt sich der DIHK für die Interessen der gesamten gewerblichen Wirtschaft gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit ein.

Denn mehrere Millionen Unternehmen aus Handel, Industrie und Dienstleistung sind gesetzliche Mitglieder einer IHK - vom Kiosk-Besitzer bis zum Dax-Konzern. So sind DIHK und IHKs eine Plattform für die vielfältigen Belange der Unternehmen. Diese bündeln wir in einem verfassten Verfahren auf gesetzlicher Grundlage zu gemeinsamen Positionen der Wirtschaft und tragen so zum wirtschaftspolitischen Meinungsbildungsprozess bei.

Darüber hinaus koordiniert der DIHK das Netzwerk der 140 Auslandshandelskammern, Delegationen und Repräsentanzen der Deutschen Wirtschaft in 92 Ländern.