

---

## Deutscher Industrie- und Handelskammertag

---

### **DIHK Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt**

Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) vertritt als Dachorganisation der 79 Industrie- und Handelskammern (IHKs) das Gesamtinteresse der deutschen gewerblichen Wirtschaft. Seine Legitimation gründet sich auf mehr als 3,6 Millionen Mitgliedsunternehmen aller Branchen, Regionen und Größenklassen bei den IHKs.

Der DIHK begrüßt, dass das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit die Umsetzung der Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 124 vom 25.4.2014 S.1), im Folgenden UVP-Änderungsrichtlinie genannt, zum Anlass nimmt, um weitere, erforderliche Anpassungen von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung vorzuschlagen.

Gerade die vorgeschlagenen Neuregelungen zur Veröffentlichungspflicht im Internet, auch über ein Landesportal sowie zur Strukturierung des Bauleitplanverfahrens entsprechen einer wirtschaftspolitischen Forderung der IHK-Organisation. Damit werden die Grundlagen geschaffen, Bauleitplanverfahren über moderne Informationstechnologien einfach, verständlich und transparent zu gestalten.

Auch die vorgesehene Regelung zur Flankierung der Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, sogenannte SEVESO III Richtlinie, halten wir für zielführend. Dies wird den Umgang mit Bautätigkeit im Umfeld von Störfallbetrieben erleichtern.

Schließlich sehen wir ebenfalls das Erfordernis nach einer Neuregelung für Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze. Allerdings halten wir die vorgeschlagenen Regelungen für diskussionswürdig.

## **I. Zur Beantwortung der allgemeinen Fragen:**

### **1. Zur Ausrichtung des neuen Baugebiets, des sogenannten „Urbanen Gebiets“ in § 6a Baunutzungsverordnung (im Folgenden: BauNVO)**

In der IHK-Organisation wurde die Schaffung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ kontrovers diskutiert.

Viele IHKs in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz befürchten ein konfliktträchtiges Heranrücken von Wohnnutzungen an Gewerbe- und Industriegebiete. Das muss in jedem Fall verhindert werden, da dies immer zu Einschränkungen für die emittierenden Betriebe und gegen eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete führt. Denn im Endergebnis müssen die Betriebe ihren Standort in den Freiraum verlagern, was zu neuen Flächeninanspruchnahmen führt.

Diese IHKs führen weiter aus, dass ein urbanes Gebiet, das Wohnnutzungen erlaubt, mindestens mit Faktor 1-10 höher zu vermarkten ist als ein Gewerbegebiet. Gerade in Kommunen mit Haushaltsnot, werden die Rechtsaufsichten die Kommunen zwingen, urbane Gebiete auszuweisen, um die Einnahmesituation zu verbessern. Gewerbegebiete werden dann selten. Allerdings liegen gerade entlang der Flüsse die entscheidenden Standorte für Logistik, deren Ausweisung damit erschwert zu werden droht. Fraglich ist deshalb, ob die Neuregelung erforderlich ist oder ob die Problemlagen, wie die Entwicklung bislang unbeplanter Bereiche und Konversionsflächen mit den bestehenden Instrumentarium gut bewältigt werden können.

Andere IHKs in Berlin, Hamburg und Hessen befürworten die Idee, mit dem Urbanen Gebiet eine Überplanung von bislang unbeplanten Gebieten zu ermöglichen, die sich in zentralen, städtischen Lagen befinden.

Der Titel „urban“ ist nach Auffassung der IHK-Organisation insgesamt so zu verstehen, dass es tatsächlich um City- und Innenstadtbereiche geht, die eine spezifische Nutzungsmischung aufweisen, nicht um Stadtrandlagen.

Die spezifische Nutzungsmischung in einer gewachsenen, europäischen Stadt zeichnet sich dadurch aus, dass der gewerblichen Entwicklung, Märkten, Einzelhandelsunternehmen, Dienstleistungen, kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe, Gastronomie, Hotellerie, kulturelle, soziale und Verwaltungseinrichtungen, auch Wohnen gefolgt ist. Die neue Baugebietskategorie

sollte dementsprechend dieser Nutzungsmischung in ihrer Ausrichtung, aber auch den Festsetzungen zu baulicher Dichte und Lärmschutzerfordernissen entsprechen.

Aus Sicht der gesamten gewerblichen Wirtschaft fordert der DIHK vor diesem Hintergrund keinen neuen Baugebietstyp zu schaffen, der zu einer Umwandlung von Gewerbegebiete in sogenannte „Urbane Gebiete“ führt. Auch gilt es, die Verdrängung des Gewerbes aus gewachsenen Lagen zu verhindern. Die Ausrichtung des sogenannten „Urbanen Gebiets“ in § 6a BauNVO sollte deshalb im Hinblick auf das Gewerbe geändert werden.

Dies entspricht auch der gesetzessystematischen Einordnung des § 6a BauNVO im Gesetzentwurf zwischen dem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und dem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Der neue § 6a BauNVO sollte daher vorwiegend der Entwicklung von Gewerbebetrieben dienen und die Entstehung von Wohnungen nur untergeordnet zulassen.

Zusammenfassend fordert der DIHK den Vorschlag für das sogenannte „Urbane Gebiet“ in § 6a BauNVO auf die Ermöglichung der gewerblichen Entwicklung auszurichten, entsprechend der spezifischen Nutzungsmischung der gewachsenen, europäischen Stadt.

## **2. Weitere punktuelle Erleichterungen für Wohnbauvorhaben**

Der DIHK beobachtet mit Sorge, dass vielerorts Flächen - die angesichts des Andrangs von Flüchtenden und Asylbegehrenden für die Städte und Gemeinden erforderlich waren und durch Änderungen im Bauplanungsrecht für die Erstunterbringung ermöglicht wurden - nunmehr dauerhaft zu Wohnzwecken bereitgestellt werden sollen.

Die bauplanungsrechtlichen Erleichterungen sind durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014 Teil I Nr. 53, ausgegeben zu Bonn am 25. November 2014, und das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20. Oktober 2015, Bundesgesetzblatt Jahrgang 2015 Teil I Nr. 40, ausgegeben zu Bonn am 23. Oktober 2015, geschaffen worden und ausdrücklich nur befristet vorgesehen.

Gerade die Neuregelungen in § 246 Absätze 13, 14 Baugesetzbuch (im Folgenden: BauGB) sind für den Außenbereich, aber auch in Gewerbe- und Industriegebieten sehr weit gefasst. Aus Sicht der gesamten gewerblichen Wirtschaft entspricht eine Wohnungsentwicklung in diesen Bereichen keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, bei der ökonomische, ökologische und soziale

Belange in einen angemessenen Ausgleich zu bringen sind. Eine zweckentsprechende nachhaltige Nutzung der Gewerbe- und Industriegebiete ist mit einer Wohnnutzung im Regelfall nicht vereinbar. Mittel- und langfristig führt dies zu einer neuen Landflucht der Betriebe und zu Flächeninanspruchnahmen im Freiraum, sollten sich Unternehmen bei der Entscheidung für einen Standort und einen Verbleib in Deutschland entscheiden.

Beim Blick auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse in Deutschland stehen Gewerbe und Industrie als Schlusslicht da, nur die Erholungs- und Friedhofsflächen sind noch kleiner. Denn tatsächlich nahmen Gewerbe- und Industriegebiete im Jahr 2014 ausweislich der Zahlen des Statistischen Bundesamts nur rund 9% der gesamten Siedlungs- und Verkehrsfläche, beziehungsweise 1,25 % der Gesamtbodenfläche der Bundesrepublik ein.

Insofern plädieren wir dafür, weiterhin den Weg einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu beschreiten und baurechtlich gleichermaßen für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu sorgen.

### **3. Regelungsbedarf zu § 13a BauGB**

Mit der Änderung in § 13a BauGB wird aus Sicht der IHK-Organisation für eine europarechtskonforme Anwendung der Bebauungspläne der Innenentwicklung gesorgt.

## **III. Zu den vorgeschlagenen Regelungen im Einzelnen:**

### **1. § 1 Absatz 6 Nummer 7 wird wie folgt geändert:**

c) Nach Buchstabe i wird folgender Buchstabe j eingefügt:

„j) die Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen, die für die Vorhaben von Bedeutung sind,“.

### **Bewertung DIHK:**

Der DIHK erkennt die Notwendigkeit der Anpassung des BauGB an die UVP-Änderungsrichtlinie an. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass das europäische Recht "nur solche Unfälle und Katastrophen zu berücksichtigen, die „zu erwarten“ und für das betroffene Projekt „relevant“ sind." Diese Auslegung wird begrüßt. Damit diese Auslegung im Gesetzestext auch

deutlich wird, sollte dieser Wortlaut entsprechend aufgenommen werden. Wir schlagen deshalb folgende Änderung vor:

**§ 1 Absatz 6 Nummer 7 wird wie folgt geändert:**

„j) die Auswirkungen der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i im Fall von zu erwartenden schweren Unfällen oder Katastrophen, die für die Vorhaben von Bedeutung relevant sind,“.

**2. § 4a Absatz 4 wird wie folgt gefasst:**

„(4) Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können durch Mitteilung von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 und der Internetadresse, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen nach Satz 1 im Internet eingesehen werden können, eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden. In den Fällen des Satzes 2 hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 bleibt unberührt.“

**Bewertung DIHK:**

Damit wird die Nutzung elektronischer Informationstechnologien verpflichtend vorgeschrieben. Die Nutzung des Internets für Planverfahren und das Sorgen für Transparenz entspricht einer langjährigen Forderung der IHK-Organisation. Sie weist den Weg für die Umsetzung der INSPIRE-Richtlinie der EU, wonach zukünftig alle Bauleitplanverfahren elektronisch zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Klarstellung, dass auch die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange in elektronischer Form erfolgen kann, eröffnet die Möglichkeit einer neuen Qualität der Beteiligung für die IHKs als Träger öffentlicher Belange.

Um dies gut umsetzen zu können, wäre es darüber hinausgehend wichtig, dass die Bereitstellung von digitalen Planungsunterlagen auf der Basis einheitlicher Standards erfolgt, um diese weiter nutzen zu können. Aus unserer Sicht wird aus der Gesetzesformulierung noch nicht wirklich klar, was sich hinter „Internetveröffentlichungspflicht“ verbirgt. Insofern schlagen wir als Ergänzung vor:

**§ 4a Absatz 4 Satz 1 wird wie folgt gefasst:**

„Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet in maschinenlesbarer, standardisierter und herstellernerutraler Form einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen...“

- 3. In § 4c Satz 1** werden nach dem Wort „ergreifen“ ein Semikolon und die Wörter „Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4“ eingefügt.

**Bewertung DIHK:**

Der DIHK sieht auch hier die Notwendigkeit das BauGB an die UVP-Änderungsrichtlinie anzupassen. In der Gesetzesbegründung wird ausgeführt, dass Überwachungsmechanismen hinsichtlich von Ausgleichsmaßnahmen nur „gegebenenfalls“ in den UVP-Bericht aufzunehmen sind. Diese Auslegung wird begrüßt. Damit diese Auslegung im Gesetzestext auch deutlich wird, sollte dieser Wortlaut entsprechend aufgenommen werden.

**Wir schlagen deshalb folgende Änderung vor:**

In § 4c Satz 1 werden nach dem Wort „ergreifen“ ein Semikolon und die Wörter „Gegenstand der Überwachung ist kann auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 sein“ ergänzt.

- 4. Dem § 5 Absatz 5 wird folgender Satz angefügt:**

„Der Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 soll auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.“

**Bewertung DIHK:**

Die verpflichtende Nutzung von elektronischer Informationstechnologien für den Flächennutzungsplan wird gleichermaßen ausdrücklich begrüßt. Dabei wird an dieser Stelle auch deutlich, dass der Flächennutzungsplan nicht nur während der Aufstellung im Internet zugänglich gemacht werden soll, sondern auch nach Verabschiedung. Auch das entspricht einer langjährigen

Forderung der IHK-Organisation für eine kontinuierliche Transparenz von Planunterlagen durch das Internet zu sorgen.

Auch hier wäre es wichtig, dass die Bereitstellung von digitalen Planungsunterlagen auf der Basis einheitlicher Standards erfolgt, um diese weiter nutzen zu können. Aus unserer Sicht wird aus der Gesetzesformulierung noch nicht wirklich klar, was sich hinter „Internetveröffentlichungspflicht“ verbirgt. Insofern schlagen wir hier ebenfalls als Ergänzung vor:

**§ 5 Absatz 5 wird wie folgt gefasst:**

„Der Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 3 soll auch in das Internet in maschinenlesbarer, standardisierter und herstellerneutraler Form eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden...“

**5. § 10 wird wie folgt geändert:**

In Absatz 3 Satz 2 wird die Angabe „Absatz 4“ durch die Angabe „§ 10a Absatz 1“ ersetzt. Absatz 4 wird aufgehoben.

Nach § 10 wird folgender Absatz 10a eingefügt:

**„§ 10a Zusammenfassende Erklärung; Einstellen in das Internet**

- (1) Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.
- (2) Ergänzend in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden sollen.
  1. die Erteilung der Genehmigung nach § 10 Absatz 2 Satz 1 oder der Beschluss nach § 10 Absatz 3 Satz 1,
  2. der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung.



**Bewertung DIHK:**

Der nun vorgesehenen Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung den Planunterlagen in der vorgeschlagenen inhaltlichen Ausgestaltung beizufügen, können wir zustimmen. Unter dem Gesichtspunkt der Informationsqualität, der Transparenz und der Nachvollziehbarkeit von Planverfahren erscheint eine derartige Zusammenfassung ein geeignetes Mittel, die Qualität der Beteiligungsverfahren insgesamt zu verbessern. Auch hier schlagen wir vor, den neuen § 10a Absatz 2 zu ergänzen um die Formulierung:

„Ergänzend in das Internet in maschinenlesbarer, standardisierter und herstellernerneutraler Form eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden sollen...

Um für eine bessere Verfahrenstransparenz von Beginn an und für die Dauer des Planverfahrens zu sorgen, schlagen wir darüber hinausgehend vor, dass der Bebauungsplan bereits beim Aufstellungsbeschluss eine Eingangsinformation über den Plangegegenstand, das Plangebiet, Stand des Planverfahrens, Ansprechpartner, Beteiligungsfristen und eine Auflistung der Planunterlagen vorsieht.

**Dazu ist § 2 Absatz 1 um einen Satz 3 BauGB zu ergänzen:**

„Dem Aufstellungsbeschluss für einen Bauleitplan sind eine Eingangsinformation über den Plangegegenstand, das Plangebiet, Stand des Planverfahrens, Ansprechpartner, Beteiligungsfristen und eine Auflistung der Planunterlagen beizufügen.“

**6. Flankierende Regelungen zur Umsetzung der SEVESO-III-Richtlinie****§ 9 wird wie folgt geändert:**

Absatz 1 Nummer 23 wird wie folgt geändert: In Buchstabe b wird das Semikolon durch ein Komma ersetzt.

Folgender Buchstabe c wird angefügt:

„c) bei der Errichtung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;“.

Nach Absatz 2b wird folgender Absatz 2c eingefügt:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 Absatz 1 in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen (§ 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes) kann



zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

### **Bewertung DIHK:**

Der DIHK begrüßt die Möglichkeit, zukünftig über Festsetzungen im Bebauungsplan das Bauen im Umfeld von Störfallbetrieben zu gestalten. Damit werden allerdings nicht die erforderlichen Abstände zu Störfallbetrieben definiert bzw. Anhaltspunkte für die Zonierung gegeben. Auch der unbeplante Innenbereich in dem sich viele Störfallbetriebe befinden, bleibt von dieser Regelung unberührt.

Sowohl Störfallbetriebe als auch Unternehmen, die Vorhaben innerhalb der Abstände zu diesen Betrieben planen, sind von der vorherrschenden Rechtsunsicherheit betroffen. Für die Vorhabenträger von Gebäuden mit öffentlicher Nutzung (bspw. Geschäfte, Wohnungsbauunternehmen, Vergnügungsstätten, Dienstleistungsbetriebe mit Publikumsverkehr) innerhalb der Abstände bleibt trotz der Rechtsstprechung des Europäischen Gerichtshofs und des Bundesverwaltungsgerichtshofs unklar, welche Nutzungen innerhalb der Abstände genehmigungsfähig sind. Genehmigungsverfahren für diese Vorhaben können sehr lange dauern oder werden von den Behörden abgelehnt. Störfallbetriebe (Industriebetriebe) wiederum sehen ihren Unternehmensstandort bei zunehmend heranrückenden schutzwürdigen Nutzungen gefährdet, da sie bei Änderungen ihres Betriebes gegebenenfalls ihrerseits keine Genehmigung erhalten könnten. Diese Gemengelage ist in Deutschland sehr häufig anzutreffen, denn Störfallbetriebe liegen meist in historisch gewachsenen Gebietsstrukturen aus Mischungen von Industrie, Gewerbe und Wohnen.

Aus Sicht der IHK-Organisation ist es deshalb erforderlich, für Rechts- und Planungssicherheit im Umfeld von Störfallbetrieben zu sorgen und so die weitere (Gewerbe- und Industrie) Flächenentwicklung zu gestalten.

Insofern regen wir an, nach Verabschiedung der Bauplanungsrechtsnovelle 2016 vom bewährten Instrument des Mustereinführungserlasses Gebrauch zu machen und dabei eine Vorlage für die zukünftige Abstandsflächengestaltung zu Störfallbetrieben als Orientierungshilfe für die stadträumliche Entwicklung innerhalb der Achtungsabstände zu offerieren.

Um die Interessen von Störfallbetrieben und Unternehmen innerhalb ihrer Sicherheitsabstände gleichermaßen zu berücksichtigen, sollten die Möglichkeiten zu einschränkenden Festsetzungen innerhalb dieser Gebiete jedoch nicht über das Maß der europäisch vorgegebenen Bestimmungen zur Abstandswahrung hinausgehen und mit dem parallel umzusetzenden europäischen Störfallrecht im deutschen Immissionsschutzrecht verbunden werden. Die möglichen Beschränkungen sollten sich deshalb, wie in Artikel 13 der Richtlinie 2012/18/EU vorgesehen, auf die angemessenen Sicherheitsabstände und öffentlich genutzte Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beschränken. In der Begründung sollte hier auf die Urteile des Europäischen Gerichtshofes vom 15. September 2011 (Rs. C-53/10) sowie Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Dezember 2012 (4 C 11.11) verwiesen werden, um deutlich zu machen, dass bei der Erstellung der Bebauungspläne der jeweilige Einzelfall betrachtet und nachvollziehbar abgewogen werden muss.

Für die Neuregelung des § 9 schlagen wir vor diesem Hintergrund vor:

**§ 9 wird wie folgt geändert:**

Absatz 1 Nummer 23 wird wie folgt geändert: In Buchstabe b wird das Semikolon durch ein Komma ersetzt.

Folgender Buchstabe c wird angefügt:

„c) bei der Errichtung von nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmenden öffentlich genutzter Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ~~in der Nachbarschaft~~ innerhalb angemessener Sicherheitsabstände nach § 3 Abs 5a BImSchG von Betriebsbereichen nach § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, getroffen werden müssen;“

Nach Absatz 2b wird folgender Absatz 2c eingefügt:

„Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 und für Gebiete nach § 30 Absatz 1 ~~in der Nachbarschaft~~ innerhalb angemessener Sicherheitsabstände nach § 3 Abs 5a BImSchG von Betriebsbereichen (§ 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes) kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte öffentliche Nutzungen, Arten von öffentlich Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende öffentlich genutzte Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.“

## **7. Änderungen Baunutzungsverordnung: Neue Baugebietstypen und Änderungen der baulichen Dichte**

### **a) Nach § 6 wird folgender § 6a eingefügt:**

#### **„§ 6a Urbane Gebiete**

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
  1. Gebäude, die zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- (3) Ausnahmsweise können Gebäude zugelassen werden, die ausschließlich dem Wohnen dienen.
- (4) Im Erdgeschoss sind Wohnungen straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig.
- (5) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
  1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
  2. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.“

## **Bewertung DIHK:**

Wie eingangs dargestellt, wurde die Schaffung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ in § 6a BauGB kontrovers diskutiert. Mit dem Hinweis auf die Ausführungen schlägt der DIHK für die Fassung des urbanen Gebiets folgende Formulierung vor:

### **„§ 6a Urbane Gebiete**

- (1) Urbane Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen sowie Wohnen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese die Gewerbebetriebe nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige Gewerbebetriebe,
  4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
  6. Wohnen in den oberen Geschossen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden,
  1. Tankstellen,
  2. Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2,
  3. Wohnungen und Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen."

Die Vorgaben für die bauliche Dichte in § 17 BauNVO für die urbanen Gebiete sind entsprechend anzupassen auf eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,0.

Aus Sicht des DIHK ist es dafür zwingend erforderlich, eine entsprechende Anpassung der TA Lärm parallel zum Rechtssetzungsverfahren vorzunehmen. Der Zweckbestimmung des Gebiets folgend, müssen diese den Werten für Gewerbegebiete entsprechen.

Wir schlagen vor, Ziffer 6.1 wie folgt zu ergänzen:

b) in Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten	tags	65 dB(A)
	nachts	50 dB(A)

Einer Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes so wie sie im Gesetzentwurf mit einer Hervorhebung der Wohnnutzungen vorgeschlagen wird, kann aus Sicht der gesamten gewerblichen Wirtschaft nicht zugestimmt werden.

**b) Nach § 13 wird folgender § 13a eingefügt:  
„§ 13a Ferienwohnungen“ Baunutzungsverordnung**

„Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 2 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

**Bewertung DIHK:**

Wir begrüßen, dass durch die vorgeschlagene Neuregelung nunmehr Rechtssicherheit für Ferienwohnungen geschaffen werden soll. Bei den Ferienwohnungen handelt es sich ausweislich der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG, Urteil vom 12.03.1982 – Az: 4 C 59/82-, NJW 1982, S. 2512, um eine eigene Nutzungsart, die sich von der Wohnnutzung einerseits und den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, wie Hotels und Pensionen andererseits, unterscheidet. Um dieser Unterscheidung gerecht zu werden und der Entwicklung von Ferienwohnungen in touristisch geprägten Bereichen zu entsprechen, halten wir eine eindeutige Regelung in der BauNVO für zielführend.

Um neue Konflikte mit Gewerbe- und Industriebetrieben zu vermeiden, sollte allerdings diese eigene Nutzungsart „Ferienwohnung“ in der Fassung des § 13a BauNVO berücksichtigt werden.

Bei der Gesetzesformulierung gilt es gleichzeitig zu verhindern, dass der Bau von Ferienwohnungen in klassischen Gewerbe- und Industriegebieten ermöglicht wird. Wegen drohender Nutzungskonflikte – auch im Hinblick auf Lärm- und Luftreinhaltevorgaben - gilt es dies zu vermeiden.

(T. Fuchs, Referatsleiterin Stadtentwicklung, Planungsrecht, Bauleitplanung, nationale Verbraucherpolitik beim DIHK e.V.)