
Deutsche Industrie- und Handelskammer

Stellungnahme

Stellungnahme zum Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung)

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Referentenentwurf für ein Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Leider war es aufgrund des Umfangs des Referentenentwurfs und der sehr kurz gesetzten Frist für eine Rückmeldung während der Ferienzeit nicht möglich, unserem gesetzlichen Auftrag nach § 1 Abs. 1 IHKG ausreichend nachzukommen, ein Gesamtinteresse der Wirtschaft zu ermitteln. Die nachfolgenden Einschätzungen sind daher vorläufiger Natur. Die DIHK behält sich vor, diese durch eine finale Version zu ersetzen.

A. Das Wichtigste in Kürze

Die gewerbliche Wirtschaft steht aktuell vor großen Herausforderungen. Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft muss gestiegene Bau- und Energiekosten, steigende Zinsen sowie eine überbordende Bürokratie bewältigen. Gesetzliche Vorgaben für den Klimaschutz und die Klimaanpassung verschärfen die Situation zusätzlich. Als Folge sinken die Bauinvestitionen und die Flächenmobilisierung für Industrie und Gewerbe sowie den Wohnungsbau steht vor Problemen. Die Novelle des Baugesetzbuches zielt darauf ab, das Baugesetzbuch zu modernisieren und die Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren im Einklang mit den Zielen der Bundesregierung zu beschleunigen. Diese Reform soll es ermöglichen, private und staatliche Investitionen schneller, effizienter und zielgerichteter umzusetzen und so die aktuellen Herausforderungen zu lösen. Insbesondere sollen dadurch Potenziale freigesetzt, Prozesse entlastet und dadurch der Wirtschaftsstandort Deutschland gestärkt werden. Hinsichtlich der angespannten Wohnraumsituation in urbanen Gebieten und wachsenden Anforderungen des Klimawandels ist es unerlässlich, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu modernisieren und zu flexibilisieren. Die DIHK begrüßt ausdrücklich politisches Handeln hinsichtlich der Novellierung des Baugesetzbuches. Sie stellt aus Sicht der DIHK einen entscheidenden Schritt dar, um die Herausforderungen in der Bau- und Immobilienbranche und der gesamten deutschen Wirtschaft zu bewältigen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Die Neuerungen sind für die deutsche Wirtschaft von zentraler Relevanz, da sie unternehmerisches Handeln erleichtern und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland stärken kann.

Die gewerbliche Wirtschaft erkennt in der großen Baugesetzbuchnovelle gute Ansätze zur Beschleunigung von Planungs- und Umsetzungsprozessen sowie zur Förderung der Digitalisierung. Kritisch wird jedoch angemerkt, dass der Referentenentwurf in vielen Bereichen hinsichtlich der individuellen Definitionen, dem regulatorischen Aufwand sowie der wirtschaftlichen Auswirkungen für kleine und mittelständische Unternehmen Defizite aufweist. Die deutsche Industrie- und Handelskammer fordert daher gezielte Nachbesserungen.

B. Inhaltliche Ausführungen

Ein zentrales Ziel der Novellierung des Baugesetzbuches ist die Förderung des Wohnungsbaus, indem modernere und schnellere Bauprozesse ermöglicht werden, die gleichzeitig die Klimaanpassung berücksichtigen. Die wichtigsten Neuerungen werden im Folgenden genauer beleuchtet. Die DIHK behält sich vor genaue Einschätzungen der gewerblichen Wirtschaft mit einer weiteren Stellungnahme zu veröffentlichen.

Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Belange: Die Novellierung des Baugesetzbuches sieht die Einführung einer neuen Systematik der Abwägungsgründe vor. Stimmen aus den Industrie- und Handelskammern begrüßen diese Neuerungen, da sie der Verdeutlichung und der Konkretisierung der Abwägungsgründe dienen. Dennoch gibt es aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Aspekte, die Nachbesserungen bedürfen. So sind bei den Grundsätzen der Abwägung die Belange der „produktiven Stadt“, wie sie die neue Leipzig Charta herausstellt, nicht hinreichend berücksichtigt worden. Daher sollte § 1b Abs. 1 Bau GB mit den Worten „und mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang bringen“ ergänzt werden.

§ 1b Absatz 1 BauGB (Grundsätze der Abwägung)

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an gerechte, grüne und produktive Städte und Gemeinden auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln **und mit den Belangen der Wirtschaft in Einklang bringen**. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen; diese Maßnahmen umfassen neben der baulichen Innenentwicklung auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie der nachhaltigen Mobilität (dreifache Innenentwicklung.“*

Weiterhin gilt es die Begrifflichkeiten klar zu definieren. Die Baulandmobilisierung kann andernfalls durch gerichtliche Auseinandersetzungen verzögert werden und Prozesse entscheidend verlangsamen. Gewerbe- und Industriegebiete sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Die Notwendigkeit der Zurücknahme oder Umwandlung von gewerblich oder industriell nutzbaren Flächen soll begründet werden. Dabei sind auch die Möglichkeiten einer Kompensation der aufgegebenen oder eingeschränkten Flächen darzulegen.

Stimmen in der IHK-Organisation merken zudem an, dass als Abwägungsbelang in § 1c zusätzlich das ressourcensparende Bauen angeführt werden sollte, damit Primärrohstoffe geschont und Sekundärbaustoffe, also das kreislauffähige Bauen, einfacher vorangetrieben wird. Zudem sollten unter Nr. 5 das Abwägungsmaterial „mit Waren aller Art“ ergänzt werden, da die Versorgung der Bevölkerung allein privatwirtschaftlich sichergestellt wird und daher eine besondere Berücksichtigung erfahren muss. Aus Sicht der deutschen Industrie- und Handelskammer besteht hier Potenzial für Nachbesserungen.

Die deutsche Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass die Novelle ihren Fokus nicht einseitig auf die Schaffung von mehr Wohnraum legen sollte. Die gewerbliche Wirtschaft fordert, dass Anforderungen an Standorte mit Industrie- und Gewerbeimmobilien bei sämtlichen Vereinfachungen des Wohnungsbaus berücksichtigt werden sollten. Hier wird beispielsweise das serielle und modulare Bauen des Referentenentwurfs genannt oder auch die Anpassung der TA Lärm. So ist auch die Änderung des § 7 BauNVO problematisch. Zum einen verringert sie die verfügbaren Gewerbeflächen und somit die wirtschaftliche Vielfalt und Vitalität der betroffenen Gebiete. Zum anderen führt eine Förderung des Wohnens in Kerngebieten zu mehr Konflikten zwischen Bewohnern und lärmintensiven Nutzungen wie Vergnügungsstätten, kulturellen Nutzungen und Schank- und Speisewirtschaft. An dieser Stelle möchten wir auch auf unsere Stellungnahme zur Änderung der TA Lärm hinweisen, die wir als Anlage 1 beifügen. Eine Annäherung von Wohnen und Industrie sowie Gewerbe ist im Einzelfall genau zu prüfen. Insgesamt sind die Überlegungen für angespannte Wohnungsmärkte nachvollziehbar, allerdings betont die gewerbliche Wirtschaft, dass ein ausgewogenes Vorgehen erforderlich ist. Der Wohnungsbau sollte nicht zulasten des Gewerbebaus bevorzugt werden, beide Sektoren sollten von den Änderungen profitieren. So sollte z.B. bereits in § 1 Abs. 2 die Ausweisung von Flächen für Wohnungsbau gestrichen werden. Denn damit wird Wohnen zum Überbelang. Gewerbe- und Industriegebiete sind mit Blick auf Versorgung der Bevölkerung, Arbeitsplätze, finanzielle Ausstattung der Kommunen sowie Wohlstand mindestens genauso wichtig.

Wohnungsbau allgemein: Die Schaffung von Wohnraum ist für Unternehmen jeder Art von großer Bedeutung. Die Verfügbarkeit von Wohnraum für Fach- und Arbeitskräfte sowie Auszubildene ist nicht überall ausreichend. Für Unternehmen ist die Verfügbarkeit von Wohnraum für Angestellte ein entscheidender Faktor, um wettbewerbsfähig zu sein. Allerdings fokussiert sich die Novellierung stark auf den sozialen Wohnungsbau. Dies allein wird nicht dazu führen, die Angebotsdefizite zu beseitigen. Stimmen der IHK-Organisation fordern daher eine nicht nur vorrangige Konzentration auf den sozialen Wohnungsbau. Der Referentenentwurf sollte zusätzlich breite Schichten der Bevölkerung stärker berücksichtigen, um die

Fachkräftesicherung zu unterstützen und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen zu stärken. Für eine umfassende Wohnraumversorgung müssen zudem umfassend Flächen für alle Segmente, auch für das Wohneigentum, zur Verfügung stehen. Der Referentenentwurf lässt hier aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft gute Ansätze vermissen. Die Novellierung sieht weiterhin vor, die bisherige Befristung in der Regelung zum „angespannten Wohnungsmarkt“ auf eine Geltungsdauer maximal bis zum 31. Dezember 2026 zu streichen und nur noch eine maximale Geltungsdauer von fünf Jahren vorzusehen. Die Praxis hat gezeigt, dass dieses Instrument durch die Gemeinden zu undifferenziert angewendet wird und ganze Gemeinden pauschal als „angespannter Wohnungsmarkt“ festgesetzt werden, obwohl teilweise sehr unterschiedliche Voraussetzungen am Wohnungsmarkt vorliegen. Daher sollten in der Neuregelung mit der Entfristung zusammen genauere Voraussetzungen für die Festsetzungen von Gebieten als angespannter Wohnungsmarkt festgelegt werden.

Der vorliegende Referentenentwurf hebt zudem das Potenzial innerstädtischen Wohnens hervor. Eine Erhöhung der Multifunktionalität deutscher Innenstädte wird seitens der gewerblichen Wirtschaft grundsätzlich begrüßt. Unklar ist jedoch, wie hoch das Potenzial für innerstädtisches Wohnen tatsächlich ist und ob es im Verhältnis zu den damit einhergehenden Restriktionen wie beispielsweise erhöhte Lärmwerte, Verringerung der Grünflächen im Umfeld, Verschattung durch dichte Bebauung etc. steht. Hier sollte bedacht werden, dass der bestehende Funktionsmix der Innenstädte sowie der Charakter als Ort mit hoher Konzentration hochrangiger zentraler Funktionen nicht verloren geht und eine Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe unbedingt vermieden werden sollte. Studien haben gezeigt, dass Wohnraumbedarf in Deutschland nicht flächendeckend gleich verteilt ist (BBSR). Ländliche Räume rechnen teilweise sogar mit einem Nachfragerückgang in der Zukunft. Fraglich ist weiterhin, ob innerstädtisches Wohnen die bestehende Nachfrage überhaupt befriedigend decken kann. Die Novelle sollte daher die flächendeckende Wohnraumbereitstellung berücksichtigen und die entstehende Gemengelage für die gewerbliche Wirtschaft in Innenstädten durch eine zu starke Konzentration innerstädtisches Wohnens vermeiden.

Sozialer Flächenbeitrag: Der Referentenentwurf zur geplanten Novellierung des Baugesetzbuches sieht die Einführung eines sozialen Flächenbeitrags in der Baulandumlegung vor (§58a BauGB). So sollen Gemeinden mit Anspruch auf Wertausgleich in Geld gegenüber einem Eigentümer bei einer Baulandumlegung in angespannten Wohnungsmärkten statt des Geldes eine Fläche verlangen können. Dies verpflichtet allerdings dazu, auf dieser Fläche sozialen Wohnungsbau zu errichten. Die gewerbliche Wirtschaft begrüßt grundsätzlich Maßnahmen zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum, um den Wirtschaftsstandort Deutschland zu stärken. Insbesondere in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten ist dies von zentraler Bedeutung. Die DIHK weist allerdings darauf hin, dass diese Regelung auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen gelten sollte, denen der nach dieser Regelung erfasste soziale Wohnungsbau nicht zugänglich ist. Wie unter „Wohnungsbau allgemein“ näher erläutert ist ausreichend verfügbarer Wohnraum für Unternehmen von großer Bedeutung, um Fachkräfte zu gewinnen und so wettbewerbsfähig zu bleiben.

Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte: Ein wichtiger Teil der Neuerungen ist die Stärkung der kommunalen Vorkaufsrechte. Die Novelle sieht vor, dass die Einbringung eines Grundstücks in eine Gesellschaft einem Kaufvertrag gleichgestellt wird. Dies erschwert ein Unterlaufen kommunaler Vorkaufsrechte durch sogenannte „shared deals“. Zudem sollen Vorkaufsrechte ebenfalls bei Veräußerung eines in Eigentumswohnungen geteiltes Gebäude als Ganzes ausgeübt werden dürfen. Auf Basis der Einschätzung der gewerblichen Wirtschaft wird angemerkt, dass die Relevanz dieser Regelung für das Wohnungsangebot nicht eindeutig ist. Kritisch wird angemerkt, dass durch diese geplante Änderung in großen Städten das Land konzerninterne Verschiebungen von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften ausnutzen könnte, um das Vorkaufsrecht auszuüben. Außerdem könnten im Zuge von Finanzierungen künftig auch bei Anteilskaufverträgen die Existenz von Vorkaufsrechten geprüft werden, was zu einer Blockierung von Kapital führen könnte und demnach hinderlich für die gewerbliche Wirtschaft sein könnte. Gerade für große Unternehmen sind shared deals ein wichtiges Instrument. Zu beachten ist aus Sicht von Teilen der gewerblichen Wirtschaft zudem, dass diese Regelung nicht zu einer Steigerung Wohnungsbau führt und Steuergelder beansprucht. Diese Regelung sollte daher genau überprüft werden.

Musikclubs: Die Novelle des Baugesetzbuches sieht zudem die Einführung einer neuen Nutzungskategorie, „Musikclubs“, in der Baunutzungsverordnung vor, welche unabhängig vom Begriff „Vergnügungsstätte“ ist. Es wird hierbei zudem vorgeschlagen, eigenständige Gebiete für Musikclubs in den Katalog der Sondergebiete nach §11 Absatz 2 BauNVO aufzunehmen. Die gewerbliche Wirtschaft begrüßt grundsätzlich diese Neuerung. Sie entspricht dem Bestreben der IHK-Organisation die kulturelle Vielfalt der Städte zu fördern und zu schützen. Der Beitrag von Musikclubs zur Attraktivität und Lebensqualität von Städten wirkt sich positiv auf die Standortattraktivität Deutschlands aus. Die rechtliche Verankerung schafft Planungssicherheit für bestehende Einrichtungen und erleichtert die Schaffung neuer Musikclubs. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass klar definiert werden sollte, welche Betriebe unter die Kategorie „Musikclub“ fallen. Stimmen aus der IHK-Organisation weisen zudem darauf hin, dass die Aufnahme der neuen Kategorie potenziell eine Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungen hervorrufen könnte. Hier könnten Ansätze wie die Erarbeitung von Baulasten, die im Grundbuch und Mietverträgen eingetragen werden, hilfreich sein. Es wird daher gefordert, diese Änderung zu überprüfen.

Aufstockung: Ein wichtiger Aspekt der Neuerungen ist das Ermöglichen der Aufstockung von Dächern ohne Änderung im Bebauungsplan. Im Detail bedeutet das, dass die Aufstockung und Erweiterung von Gebäuden in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten möglich sind, ohne dass der Bebauungsplan geändert wird (§31 Abs. 3 BauGB). Die bisherige besondere Begründung fällt demnach weg. Diese Maßnahme begrüßt die DIHK. Solche Maßnahmen erleichtern die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, ohne langwierige Änderungen bestehender Bebauungspläne mit sich zu ziehen. Gleichzeitig kann der Charakter der bestehenden Nachbarschaft erhalten werden. Die daraus entstehende Beschleunigung ist eine positive Entwicklung und kann das Ziel von mehr und schnelleren Wohnungsbau durch den Bürokratieabbau unterstützen.

Innenentwicklung: Ein weiterer Aspekt der Novellierung des Baugesetzbuches betrifft die generelle Erleichterung bei Abweichungen von Bebauungsplänen. Im speziellen Fall betrifft dies Bauen in zweiter Reihe, beispielsweise das Bauen eines weiteren Hauses für Familie auf dem Grundstück der Eltern, sofern genug Platz ist. Dies weicht die bisherige Sichtweise auf, dass solche Verdichtungen nicht dem Charakter des jeweiligen Quartiers entsprechen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist diese Maßnahme zu begrüßen. Sie unterstützt die Ziele der Nachverdichtung und Innenentwicklung, indem neuer Wohnraum geschaffen wird, ohne dass neue Flächen dafür erschlossen werden müssen. Gleichzeitig trägt die Regelung dazu bei, das drängende Thema der Wirtschaft, die Schaffung von Wohnraum, voranzutreiben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Frage der Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nicht geklärt ist und dies zu Konflikten führen könnte. Gerade in Hinblick auf Resilienz gegenüber den Folgen des Klimawandels ist eine sorgfältige Abwägung notwendig. Zudem scheint die Festsetzung aus § 13 a Abs. 2 Nr. 5 zusätzlichen bürokratischen Aufwand zu erzeugen. Aus Sicht der IHK-Organisation erschließt sich nicht, wie verschiedene zulässige Nutzungen unterschiedlich dem Klimawandel ausgesetzt sein können. Die gewerbliche Wirtschaft kritisch darauf hin, dass die prognostizierten 16 Mio. Euro Mehraufwand für die Unternehmen durch diese Regelung in keinem Verhältnis zu dem Investitionsvolumen der Wirtschaft in den Klimaschutz von 72,2 Mrd. Euro (2023) stehen. Es ist fraglich, ob die zusätzliche finanzielle Belastung zu einer Ankerbelung des Wohnungsbaus führt. Des Weiteren muss bei der Anwendung von § 34 weiterhin der Bestandsschutz ansässiger Gewerbebetriebe gewährleistet bleiben. Vielmehr noch muss weiterhin auch eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich bleiben. Wir empfehlen daher die Streichung der Ergänzung von § 34 Absatz 1 BauGB (Maßnahmen der Klimaanpassung im unbeplanten Innenbereich).

Umwandlungsschutz: Ein weiterer Aspekt der Baugesetzbuchnovelle ist die Verlängerung der Sonderregelung nach §250 BauGB, welche einen Umwandlungsschutz für die Umwandlung in Eigentum darstellt. So sollen Länder weiterhin Genehmigungen für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen verlangen können, sofern es in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten passiert. Dies sieht die gewerbliche Wirtschaft kritisch. Der Erwerb von Eigentum wird durch eng gefasste Umwandlungsvoraussetzungen stark erschwert. In der Praxis hat diese Regelung in der Vergangenheit bereits zu einem starken Rückgang an umgewandelten Wohnungen geführt. Dabei bietet der Bestand in Zeiten, in denen der Wohnungsbau teuer ist und die Fertigstellungszahlen gering sind, eine gute Möglichkeit auf Wohneigentum. Die Wohneigentumsquote in Deutschland wird dadurch weiterhin gering bleiben. Die Regelung bremst zudem dringend notwendige Investitionen in den Wohnungsbau. Weiterhin erschwert die Regelung die Finanzierung von energetischen Sanierungen von Gebäuden, da es Eigentümern erschwert wird, einzelne Wohnungen aus einem Mietshaus als Eigentumswohnung zu veräußern. Insbesondere die Streichung von Satz 6 würde zu einer Verschärfung des Umwandlungsverbotes von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungen führen. So würde diese Regelung bereits für Häuser mit mehr als 5 Wohnungen gelten. §250 sollte daher aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft entfallen.

Fristen für die Bauleitplanung: Ein weiterer Aspekt der Novelle bezieht sich auf die Verkürzung von Fristen für Bebauungspläne. In Zukunft sollen Bebauungspläne im Regelfall 12 Monate nach Ende der Beteiligungsverfahren veröffentlicht werden. In der Vergangenheit hat dies oft mehrere Jahre gedauert. Dieser Aspekt kann für die gewerbliche Wirtschaft eine große Erleichterung hinsichtlich der daraus gewonnenen Beschleunigung der Prozesse bedeuten und wird daher ausdrücklich begrüßt. Aktuell dauern diese Verfahren bis zu 10 Jahre. Auch im Hinblick auf den drängenden Wohnungsbau ist die Frist von 12 Monaten positiv zu sehen. Es ist jedoch zu betonen, dass die Formulierung des Aspektes keine Verpflichtung nach sich zieht. Daher wäre eine Formulierung mit verpflichtendem Charakter wichtig, um tatsächlich Verbesserungen in der Praxis zu bewirken. Hinzukommt, dass die Einführung von kürzeren Fristen allein nicht für eine deutliche Verschlinkung und damit zu einer Beschleunigung der Genehmigungsverfahren ausreicht. Es sollte weiterhin geklärt werden, wie nachfolgende Prozesse gehandhabt werden, beispielsweise bei Verfahren in Gemeinde- und Stadträten oder der Einholung von Gutachten, um eine Beschleunigung in der Praxis zu bewirken. Die deutsche Industrie- und Handelskammer fordert daher Nachbesserungen, um die positiven Effekte der Regelung in der Praxis zu ermöglichen.

Umweltprüfung und Umweltbericht: Ein weiterer Aspekt der Novelle betrifft den Umfang des Umweltberichts. Dieser soll zukünftig nur ein Drittel der Begründung des Bebauungsplans umfassen. Die Umweltprüfung soll sich nach dem Entwurf auf diejenigen Bereiche konzentrieren, die tatsächlich auf der abstrakten Ebene bewertbar sind. Diese Maßnahme ist aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft zu begrüßen. Sie führt zu weniger Aufwand für die Unternehmen und erleichtert den Fokus auf diejenigen Belange, die tatsächlich auf der abstrakten Ebene bewertbar sind. Dadurch können Ressourcen besser eingesetzt und so ein effektiveres Wirtschaften ermöglicht werden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Formulierungen sehr offen gehalten sind und die Umsetzung in der Praxis daher nicht sichergestellt ist. Offene Formulierungen wie „möglichst frühzeitig“ und „in geeigneter Weise“ sollten daher genauer definiert werden. Zudem wird sich der Aufwand für die Erstellung eines Umweltberichts durch die Beschränkung auf ein Drittel der Begründung des Bauleitplans tendenziell nicht reduzieren. Sofern nicht auch der Umfang der erforderlichen Erhebungen begrenzt wird, ist sogar mit höheren Kosten zu rechnen, da die Ergebnisse stärker als in der Vergangenheit komprimiert und auf die wesentlichen Aussagen reduziert werden müssen. Gegebenenfalls kann hierdurch auch die Gefahr bestehen, dass der Umweltbericht oder auch die gesamte Bauleitplanung gerichtlich weniger belastbar sind und sich das Klagerisiko erhöht. Diese Aspekte sollten aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft berücksichtigt werden und erfordern gegebenenfalls Nachbesserungen.

Innovationsklausel: Der Referentenentwurf sieht weiterhin eine schnellere Aktualisierung veralteter Bebauungspläne in Zukunft vor. Auf einen Bebauungsplan findet die BauNVO in jener Fassung Anwendung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt. Für diese Änderung eines Bestandsplans auf die jeweils aktuelle BauNVO dient in Zukunft ebenfalls das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB, indem auf eine Umweltprüfung verzichtet und Beteiligungsverfahren gestrafft werden können. Eine Gemeinde kann den Bebauungsplan mit diesen Vereinfachungen leichter förmlich ändern, um die Baunutzungsverordnung nicht nur für die Zukunft zu

verändern. Diese Maßnahme wird aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft begrüßt. Sie trägt zur Erleichterung und Beschleunigung von Prozessen und Verfahren bei.

Digitalisierung: Neben anderen Vereinfachungen sieht die Novellierung des Baugesetzbuches ebenfalls vor, die Bekanntmachungen zu beispielsweise Flächennutzungs- und Bebauungsplänen zukünftig auch digital zu veröffentlichen. Die Teilhabemöglichkeit von Menschen ohne Internet soll weiterhin sichergestellt sein. Grundsätzlich wird jeder Schritt zu mehr Digitalisierung aus Gründen der Reduzierung des Verwaltungsaufwands und der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren seitens der DIHK begrüßt. Dies kommt sowohl der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft zugute. Die DIHK weist hier darauf hin, dass die alleinige elektronische Bereitstellung der Dateien zu den Planverfahren nicht ausreicht, um die Wirtschaft zu entlasten. Mögliche weitere Ansatzpunkte wären hier die Bereitstellung von standardisierten Formularen, in denen Bedenken oder Betroffenheit beispielsweise durch vorgefertigte Antwortmöglichkeiten geäußert werden können. Zudem sollte sichergestellt sein, dass die digitale Bereitstellung dauerhaft online zu finden ist. Hier besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft trotz des positiven Ansatzes weiterer Nachbesserungsbedarf, um Prozesse entscheidend zu beschleunigen und die potenziellen Einspareffekte zu nutzen. In diesem Zusammenhang fügen wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren als Anlage 2 an.

Stärkung der Klimaanpassung: Die Novelle der Baugesetzbuches sieht weiterhin vor, dass Kommunen im Zuge der Erteilung des Baurechts beispielsweise die Schaffung von dezentralen Versickerungsanlagen auf einem Grundstück anordnen können. Ebenfalls möglich ist die Anordnung einer Anlage eines Gründaches. Diese Möglichkeit soll auch für den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelten. Flächen sollen zudem nach Möglichkeit zukünftig leichter multifunktional genutzt werden können. Die geplanten Maßnahmen zur Berücksichtigung der Klimaanpassung in der Stadtplanung sind insgesamt positiv zu bewerten. Sie können dazu beitragen Städte und Gemeinden langfristig attraktiv und lebenswert zu machen und somit auch wettbewerbsfähig zu halten. Gleichzeitig können dadurch zukünftige klimabedingte Schäden und damit verbundene Kosten minimiert werden. Dies ist für die gewerbliche Wirtschaft auch hinsichtlich der aktuellen wirtschaftlichen Situation des Standortes Deutschland positiv zu bewerten. Kritisch wird allerdings der dadurch zusätzlich entstehende bürokratische Aufwand gesehen. Es gilt außerdem zu berücksichtigen, dass die Regelungen potenziell zusätzliche Investitionen erfordern, die gerade für kleine und mittelständische Unternehmen eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen kann. Fraglich ist auch die ausschließliche Anwendung auf den unbeplanten Innenbereich.

Ebenso sollte analog zu § 191 a Instrumente zur Deckung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs, des Energiebedarfs und der Infrastruktur eingeführt werden, da die Kommunen kaum noch in der Lage sind, entsprechende Flächen anzukaufen oder durchzusetzen.

In der Novellierung der BauNVO sehen wir in Bezug auf Versiegelung deutlichen Anpassungsbedarf. So sollte die Überarbeitung zum Anlass genommen werden in § 17 die Grundflächenzahl in den einzelnen Baugebietstypen zu erhöhen. Da Innen- vor Außenentwicklung gewünscht ist, sollten die bebaubaren Flächen im Innenbereich auch entsprechend effizient genutzt werden. Die Einführung eines Versiegelungsfaktors (§19 a) sehen wir kritisch. Gerade in Gewerbe- und Industriegebieten ist eine effiziente und wirtschaftliche Nutzung der Flächen zwingend erforderlich. Wasserrechtliche Vorgaben schreiben die Versiegelung bspw. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sogar vor. Entsiegelungsmaßnahmen in Gewerbe- und Industriegebieten können diese wirtschaftliche Nutzung gefährden.

Pflanz- und Maßnahmegebot: Der Klimawandel wird in der Baugesetzbuchnovelle auch hinsichtlich des geplanten Pflanz- und Maßnahmegebots berücksichtigt. Sie sieht eine Verpflichtung für Bauherren vor, innerhalb einer bestimmten Pflicht nachzuweisen, dass sie Ausgleichsmaßnahmen für den Klimawandel durchgeführt haben. Dazu gehört beispielsweise Dächer zu begrünen oder Bäume zu pflanzen (§135a BauGB). Die Anzeigepflicht soll zu weniger bürokratischer Belastung der Gemeinden führen. Die gewerbliche Wirtschaft fordert hier eine Sicherstellung, dass die regulatorischen Belastungen für Unternehmen nicht noch größer werden. Klimaschutz und wirtschaftliche Entwicklung sollte stets im Einklang miteinander betrachtet werden. Daher sollten sich ökologische Anforderungen und ökonomische Machbarkeit in Balance befinden.

Transformation der Energieversorgung: Die Novellierung des Baugesetzbuches sieht darüber hinaus Änderungen im Planungsrecht vor, um die Transformation der Energieversorgung in Deutschland weiter voranzutreiben und die Ausbauziele für erneuerbare Energien in der gebotenen Geschwindigkeit zu erreichen. Die neue Regelung zur Privilegierung der Geothermie im planungsrechtlichen Außenbereich erfordert zukünftig keine Bebauungspläne mehr. Die damit verbundene Reduzierung der Planungs- und Genehmigungskosten wird von der gewerblichen Wirtschaft positiv bewertet. Dies führt zu Kosteneinsparungen in der Wirtschaft, vor allem bei Unternehmen aus dem Bereich regenerative Energien. Es wird jedoch angemerkt, dass die Infrastrukturen für nachhaltige und regenerative Energien ausgelegt sein sollten. Zudem muss darauf geachtet werden, dass keine Konflikte mit potenziellen anderen Nutzungen entstehen. Dies sollte aus Sicht der Wirtschaft berücksichtigt werden.

Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO): In der IHK-Organisation gibt es gemischte Einschätzungen zur Großflächigkeit im Lebensmitteleinzelhandel, welche nun von 800 auf 1000 Quadratmeter erhöht wurde. Einige Industrie- und Handelskammern sehen die Neuerung positiv. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Größe von 1000 Quadratmetern bereits jetzt bei Neuansiedlung überschritten wird, sodass fraglich ist, ob die Größe die realen Marktgegebenheiten widerspiegelt. Andere Kammern betonen wiederum, dass es das Zentrale-Orte-System zu erhalten sowie Zentren durch eine entsprechende Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen zu stärken gilt. Die Genehmigung von Einzelhandelsflächen sollte daher so gehandhabt werden, dass Versorgungsstrukturen an anderer Stelle nicht gefährdet werden. Zudem ist fraglich, ob eine Ausweitung der Schwelle zur Großflächigkeit von

Verkaufsflächen notwendig ist. Für die Wirtschaft sind diese Aspekte ausdrücklich zu berücksichtigen.

Verkaufsfläche (§20 a BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 6): Die Neuerung der Novellierung hinsichtlich der Aufwertung von Einzelhandelsbetrieben bei Überschreitung einer Geschossfläche von bis zu 300 Quadratmeter wird von der IHK-Organisation ebenfalls gemischt aufgefasst. Kritisch wird der erhöhte personelle und bürokratische Aufwand für die Bauordnungsbehörde gesehen, der mit der Umsetzung einhergeht, sowie die fehlende Flexibilität für die Händler, auf zukünftige Kundenwünsche einzugehen. Weiterhin herrscht Unklarheit über die Bedeutung der Begrifflichkeiten der Regelung, beispielsweise für die tatsächliche Verkaufsfläche. Hier besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Nachbesserungsbedarf, in dem die Definition der Verkaufsfläche nachgeschärft und noch weitergehender an der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sowie der Oberverwaltungsgerichte ausgerichtet werden. Aus Gründen der Praktikabilität wird zur Vermeidung von Zweifels- und Streifällen ergänzend empfohlen, nicht produktive Bereiche ausdrücklich auszunehmen.

Emissionskontingente: Die Änderungen in § 9 Abs. 1 Nr. 23 umfassen neue Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan von bestimmten Immissionswerten oder Emissionsmengen, die in Gebieten einer Nutzung in ihrer Gesamtheit nicht überschritten werden dürfen. Mit der Anpassung werden Kommunen zukünftig in die Lage versetzt Industriegebiete (GI) und Gewerbegebiete (GE) auch vollständig mit Emissionskontingenten zu belegen, Immissionswerte verbindlich festzusetzen als auch die Emissionskontingente in städtebaulichen Verträgen zu regeln, die zur Erfüllung verbindlich festgesetzter Emissionswerte führen. Viele IHKs berichten von Schwierigkeiten der Neuansiedlung in ausgewiesenen GI oder GE, da die hierfür festgesetzten Emissionskontingente aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage gerichtlich für unzulässig beurteilt wurden. Die Möglichkeit zur Festsetzung von Emissionskontingenten erleichtert es Gemeinden aus Sicht vieler Industrie- und Handelskammern künftig Gewerbe und Wohnen in enger Nachbarschaft zu entwickeln. Zudem schafft es Rechtssicherheit für die Weiterentwicklung vieler bestehender Industriestandorte. Voraussetzung ist laut der gewerblichen Wirtschaft allerdings, die sorgfältige Abwägung bei der Anwendung dieses Instruments durch die Gemeinden, die die Interessen emittierender Unternehmen berücksichtigt. Vermieden werden sollte zudem ein „Windhundrennen“ unter ansiedlungswilligen Betrieben, damit nicht wenige Betriebe das Emissionskontingent bereits ausschöpfen. Auch regen Stimmen in der IHK-Organisation an, dass nach §9 auch Flächen festgesetzt werden können sollen, die zum Schutz bestehender Gewerbebetriebe von einer heranrückenden Wohnbebauung freigehalten werden.

Darüber hinaus möchte die DIHK auf die in einem entsprechenden Entwurf unter § 246e ange-dachte Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau eingehen. Wenn Wohnen zugelassen und von Vorgaben des Planungsrechts abgewichen kann, sind Probleme für Gewerbe und Industrie vorprogrammiert. Die Industrie- und Handelskammern berichten, dass bei der

Zulassung von Wohnnutzungen in diesen Sonderfällen die wirtschaftlichen – insbesondere die immissionsschutzrechtlichen – Belange der gewerblich-industriellen Nachbarn zu Lasten der Unternehmen in den Hintergrund rücken. Die IHK-Organisation bewertet die geplante und befristete Gesetzesänderung „Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung“ als nicht zielführend, um das Wohnungsangebot vor Ort in einem nennenswerten Umfang zu verbessern und die Wohnungsmärkte in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu entlasten. Nutzungskonflikte in gewerblich geprägten Gebieten werden durch die in Aussicht gestellte Umnutzung gefördert. Gern fügen wir Ihnen unsere Stellungnahme zum Entwurf der Formulierungshilfe zur Einführung einer Sonderregelung für den Wohnungsbau als Anlage 3 mit bei.

Abschließend möchten wir auf die Baugebietskategorie Urbanes Gebiet (MU) eingehen: Mit der Planungsrechtsnovelle 2017 wurde das Urbane Gebiet (MU) als § 6a in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgenommen. Mit der neuen Baugebietskategorie steht den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung, um planerisch in innerstädtischen Gebieten eine stärkere Nutzungsmischung realisieren zu können. Leitgedanke ist dabei auch eine „Stadt der kurzen Wege“ gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Aus gewerblicher Sicht sollte die aktuelle Novelle des Baugesetzbuches dazu genutzt werden hier Klarstellungen einzuarbeiten. So sollte die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ nicht nur in Richtung von mehr Wohnnutzungen in Innenstädten gedacht werden. Da dies die Verdrängung von innerstädtischem Gewerbe vorantreiben kann. Es muss insofern also dafür gesorgt werden, dass auch die Einsatzfelder für die Realisierung von gewerblich geprägten urbanen Gebieten wahrgenommen werden. Ziel müssen durchmischte und gewerblich geprägte Innenstädte sein.

Insgesamt weist der Referentenentwurf viele gute Ansätze auf, mehr Wohnraum zu schaffen und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Die Neuerungen sind für die deutsche Wirtschaft von zentraler Relevanz, da sie unternehmerisches Handeln erleichtern und die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Deutschland stärken kann. Unter anderem wird dies durch Maßnahmen zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, Maßnahmen zu mehr Digitalisierung sowie Bürokratieentlastungen erreicht. Gleichzeitig finden sich gute Ansätze zum Klimaschutz wieder. Dies ist zu begrüßen. Allerdings finden sich in dem Referentenentwurf auch Maßnahmen wieder, die mehr bürokratische Hürden und finanziellen Aufwand bedeuten. Hier sind Nachbesserungen notwendig, damit die Neuerungen für die Wirtschaft positive Effekte bewirken kann. Formulierungen, die offen gehalten sind, sollten klarer definiert werden und einen verpflichtenden Charakter erhalten.

C. Ergänzende Informationen

a. Ansprechpartner mit Kontaktdaten

Karoline Preuß, Referatsleiterin Bau- und Immobilienwirtschaft, Bereich Digitale Wirtschaft, Infrastruktur und Regionalpolitik, preuss.karoline@dihk.de, 030 20308-2107

Anne-Kathrin Tögel, Referatsleiterin Stadtentwicklung und Flächenpolitik, Bereich Digitale Wirtschaft, Infrastruktur und Regionalpolitik, toegel.anne-kathrin@dihk.de, 030 20308-2115

b. Beschreibung DIHK

Wer wir sind:

Unter dem Dach der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) sind die 79 Industrie- und Handelskammern (IHKs) zusammengeschlossen. Unser gemeinsames Ziel: Beste Bedingungen für erfolgreiches Wirtschaften.

Auf Bundes- und Europaebene setzt sich die 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 zum Gesamtinteresse der gewerblichen Wirtschaft und tragen so zum wirtschaftspolitischen Meinungsbildungsprozess bei.

Grundlage unserer Stellungnahmen sind die wirtschaftspolitischen/europapolitischen Positionen und beschlossenen Positionspapiere der DIHK unter Berücksichtigung der der DIHK bis zur Abgabe der Stellungnahme zugegangenen Äußerungen der IHKs und ihrer Mitgliedsunternehmen.

Darüber hinaus koordiniert die DIHK das Netzwerk der 150 Auslandshandelskammern, Delegationen und Repräsentanzen der Deutschen Wirtschaft in 93 Ländern.

Fußzeile

für Berlin:

DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer

Besucheranschrift: Breite Straße 29 | 10178 Berlin-Mitte | Postanschrift: DIHK | 11052 Berlin
Tel. 030-20308-0 | Internet: www.dihk.de

für Brüssel:

Vertretung der DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer bei der EU

19 A-D, Avenue des Arts | B-1000 Bruxelles
Tel. +32 2 286-1611 | Fax +32 2 286-1605 | Internet: www.dihk.de

DIHK | Deutsche Industrie- und Handelskammer

Besucheranschrift: Breite Straße 29 | 10178 Berlin-Mitte | Postanschrift: DIHK | 11052 Berlin
Tel. 030-20308-0 | Internet: www.dihk.de