StädteRegion Aachen

StädteRegion Aachen · 52090 Aachen

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
Krausenstraße 17–19
z.H. [redacted]

10117 Berlin

Der Städteregionsrat

A 64 – Raum, Mobilität, Klima

Dienstgebäude
Zollernstraße 20
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241/ 5198 – 6402

Telefax
0241 / 5198 – 83586

E-Mail
Katja.Henke
@staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Henke

Raum
426

Aktenzeichen
(bitte immer angeben)
S64/2023/065a

Datum
10.04.2026

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
www.staedteregion-aachen.de

Bankverbindungen
Sparkasse Aachen
IBAN
DE21 3905 0000 0000 3042 0
BIC AACSDE33XXX

Postbank
IBAN
DE52 3701 0050 0102 9865 0
BIC PBNKDEFFXXX

Erreichbarkeit
Buslinien 3, 7, 11, 13, 14, 21, 27, 31, 33, 34, 36, 37, 51, 54, SB 63 bis Haltestelle Normaluhr. Ca. 5 Minuten Fußweg vom Hauptbahnhof.

* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen
Bitte beachten Sie die Hinweise unter www.staedteregion-aachen.de/eZugang

Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts
Schreiben vom 09.04.2026 vom Landkreistag

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr [redacted];

von Seiten der StädteRegion Aachen wird zu der Novelle des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie den weiteren Gesetzen wie folgt Stellung genommen.
Zunächst einmal wird darauf hingewiesen, dass eine ausführliche Stellungnahme in der Kürze der Zeit nicht zu realisieren ist. Daher sende wir im Anhang unsere Arbeitstabelle mit. Die farblichen Markierungen haben folgenden Hintergrund.

- Grün markierte Änderung werden von Seiten der StädteRegion befürwortet
- Blau markierte Änderung sind redaktionelle Änderung und bedürfen somit keiner separaten Stellungnahme
- Orange markierte Änderung sind Entfall, hier sind ebenfalls keine separaten Stellungnahmen notwendig

Die genannten Seitenzahlen beziehen sich auf das anhängende Word-Dokument.

1. Stellungnahme zum BauGB

Zu § 1a (Seite 24)
Der § 1a Abs. 2 ist zwar nicht direkter Bestandteil der Novelle, es wird jedoch für das weitere Verfahren angeregt, dass ein Passus aufgenommen werden soll der daraufhin weißt, dass die Nachverdichtung insbesondere die Verdichtung in den innerstädtischen Bereichen bzw. in den zentralen Ortslagen vorrangig in der Höhe erfolgen soll, um Freiflächen zu erhalten.

Zu § 2 (Seite 16)
Auch wenn der 2017/37 des IT-Planungsrats vom 5. Oktober 2017 schon fast 10 Jahre zurückliegt sollte der § 2 Abs. 4 durch eine Übergangsfrist ergänzt werden. Vorschlag fünf Jahre.

Zu § 2a (Seite 27)
In § 2a sollte im Abs. 1 Begründung (Teil A) und in Abs. 2 Umweltbericht (Teil B) zur Klarstellung ergänzt werden.
In § 2a Abs. 3 Nr. 1 wird besonders begrüßt, dass dargestellt wird, dass Bebauungspläne, Planfeststellungsbeschlüsse ersetzen können.

Zu § 3 Abs. 1 (Seite 30)
Der Entfall der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 in der zurzeit gültigen Fassung findet Zustimmung, insbesondere vor den Hintergrund, dass die Stellungnahmen meist in der Offenlage erfolgen oder in der Offenlage wiederholt werden.
Für den neuen Abs. 1 machen wir folgende Vorschläge:
Das Wort frühzeitige sollte gestrichen werden, da die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs 1 defacto abgeschaft wurde. Hier könnte die weitere Erwähnung des Wortes frühzeitige eher als Etikettenschwindel gesehen werden.
Zur Klarstellung sollte das Wort mindesten vor 30 Tagen eingeführt werden.

Zu § 4 Abs. 1 und 2 (Seite 32)
§ 4 Abs. 1 sollte durch den abschließenden Satz ergänzt werden, dass die frühzeitige Beteiligung vor einen Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden kann. Hierdurch wird den Kommunen die Möglichkeit gegeben mit den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu prüfen ob es nicht ggf. generelle Gründe gibt die gegen die Aufnahme eines regulären Verfahrens sprechen.
In § 4 Abs. 2 sollte ein Passus aufgenommen werden, dass die Detaillierungstiefe der Stellungnahme sich an der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes bzw. der Festsetzungstiefe des Bebauungsplanes richten muss und dass die Stellungnahmen immer separat abzugeben sind. Hierdurch wird der Abwägungsprozess deutlich erleichtert.

Zu § 4b (Seite 37)
Die Änderung des § 4b in Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens wird ausdrücklich begrüßt. Die Hereinnahme des Abs. 2 kann bei strikter Anwendung zu deutlichen und auch notwendigen Verfahrensbeschleunigungen führen.

Zu § 13 Abs. 1 (Seite 63)
Mit der Ergänzung in § 13 Abs. 1 soll auf einfachen Weg die Anpassung an die tatsächliche Gebietsentwicklung ermöglicht werden, z.B. ein MI wird entsprechend der tatsächlichen Entwicklung als WA festgesetzt. Weitergehend sollen insbesondere auch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 ermöglicht werden.

Zu § 13a (Seite 65)
Der Erhöhungen der Grundflächen in § 13a Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 sowie in Abs. 3 wird ausdrücklich zugestimmt.

Zu § 34 (Seite 88)
Im § 34 Abs. 1 ergänzender Absatz schlagen wir als klarstellende Ergänzung vor:
„Hierbei sollten die gesetzlichen Vorgaben der BauNVO Abschnitte 1 bis 3 beachtet werden."
um im Rahmen der Innenentwicklung einer sozialen, umweltbezogenen, wirtschaftlichen und den sonstigen öffentlichen Belangen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Rechnung zu tragen (z.B. gegenwirken von übermäßigen Versiegelungen verbunden mit Schaffungen von Hitzeinseln und Überlastung des bestehenden Entsorgungssystems).

Zu § 35 Abs. 4 Nr. 1c (Seite 95)
Hier wird eine Erhöhung auf 15 Jahre vorgeschlagen, wenn im Umfeld der bisherigen Nutzung die notwendigen Infrastrukturen vorhanden sind bzw. wieder instandgesetzt werden können.

Zu § 135a Abs. 3 (Seite 113)
Das Wort „längstens" sollte gestrichen werden, damit die nachfolgende Öffnungsklausel nicht konterkariert wird.

Zu § 135d (Seite 115)
Die Einführung des § 135 d wird ausdrücklich begrüßt.
Dass die Einnahmen gemäß § 135d Abs. 4 in Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst in dem betroffenen **Naturraum** zu verwenden sind wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. Jedoch wird zur Klarstellung angeregt, dass der Naturraum Gemeinde- und Kreisgrenzen überschreitet und dass außerhalb der planenden Gemeinde und auch weitergehend der Ausgleich außerhalb des ggf. betroffenen Kreises realisiert werden kann, wenn die Ausgleichsflächen ausreichend gesichert sind.
Durch so eine Klarstellung können Gemeinde bzw. Vorhabenträger eine deutliche Entlastung erfahren.

2. Stellungnahme zur BauNVO

Zu § 3 (Seite 224)
Es wird angeregt § 3 -Reine Wohngebiete – ebenfalls zu streichen, da diese als nicht mehr zeitgemäß erachtet werden. Ausführliche Begründungen hierzu sind in den Entwurfsbegründungen zu vorangegangenen BauGB-Novellen zu finden.
Der Ermächtigungskaterlog des § 4 wird für einen nachhaltige Wohngebietsentwicklung als ausreichend betrachtet.

Zu § 7 (Seite 230)
Die Ergänzung in § 7 Abs. 1
„Sie dienen ~~auch~~ dem Wohnen, soweit der Bebauungsplan dies festsetzt"
wird ausdrücklich begrüßt, da hierdurch die Wohnnutzung in Kerngebieten zukünftig besser ermöglicht wird. Es wird angeregt, dass das Wort *auch* gestrichen wird. Weitergehend wird angeregt die Ziffern 7. und 8. des Referentenentwurfs wie folgt zusammenzufassen „Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans, hierunter fallen ebenfalls Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter." und als Nr. 5 zu etablieren. Weitergehend wird angeregt unter der neuen Nr. 6 ausschließlich „Parkhäuser und Großgaragen" aufzuführen. Da Tankstellen im Innerstädtischen Bereiche von Seiten der StädteRegion als nichtmehr zielführend erachtet werden.
Abs. 3 könnte durch die vorangegangenen Vorschläge wie folgt geändert werden,
Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Tankstellen

Punkt 2 würde entfallen

Zu § 17 (Seite 242)
Zur Förderung einer vertikalen nachhaltigen Siedlungs- und Stadtentwicklung wird angeregt, dass die Geschossflächenzahl und Baumassenzahl entsprechend der Eintragungen erhöht wird.

1	2	3	4
Baugebiet	**Grund-flächen-zahl (GRZ)**	**Geschoss-flächen-zahl (GFZ)**	**Bau-massen-zahl (BMZ)**
in ~~reinen Wohngebieten (WR)~~ allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	**0,4**	**~~1,2~~ (1,4)**	**–**
in besonderen Wohngebieten (WB)	**0,6**	**(1,8)**	**–**
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI) dörflichen Wohngebieten (MDW)	**0,6**	**~~1,2~~ (1,4)**	**–**
in urbanen Gebieten (MU)	**0,8**	**~~3,0~~ (4,0)**	**–**
in Kerngebieten (MK)	**1,0**	**~~3,0~~ (4,0)**	**–**
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	**0,8**	**~~2,4~~ (4,0)**	**~~10,0~~ (15,0)**
in Wochenendhausgebieten	**0,2**	**~~0,2~~ (0,4)**	**–**

Zu § 19 Abs. 6 (Seite 243)
Die Ergänzung § 19 Abs. 6 wird begrüßt. Es wird angeregt, eine abschließende Ergänzung aufzunehmen, die die Obergrenze von 0,8 (außer im MK) festigt, *„Eine GRZ von 0,8 sollte hierbei nicht überschritten werden. Im Falle einer Überschreitung ist dies zu erläutern."*

3. Stellungnahme zum ROG

Zu § 2 (Seite 256)
Die Ergänzungen in § 2 Abs. 2 Nr. 2
„Die Brachflächenentwicklung soll gegenüber neuer Flächeninanspruchnahme nach Möglichkeit vorgezogen werden."
sowie in Nr. 3
„Die Planung von Flächen für Wohnraum ist überörtlich zu koordinieren; dem dortigen Wohnraumbedarf ist Rechnung zu tragen."
werden ausdrücklich begrüßt, ebenso wie die Ergänzungen unter Nr. 4 und die Klarstellungen unter Nr. 7.
Im Weiteren finden die Änderungen und Ergänzungen im ROG ebenfalls Zustimmung.

4. Stellungnahme zu den weiteren Änderungen

Die Änderung in den nachfolgend aufgeführten Gesetzen bei den es sich um notwendige Änderungen im Rahmen der Änderungen des BauGB, der BauNVO und des ROG handelt werden ebenfalls befürwortet.
Hierbei handelt es sich um:

- Bundesverfassungsschutzgesetz
- Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG)
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz
- Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung
- Verwaltungsgerichtsordnung
- Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
- Wasserhaushaltsgesetz
- Windenergieflächenbedarfsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Investitionsvorranggesetz
- PlanVZ

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Uwe Schulz