Zentralverband
des Deutschen Handwerks

ZDH

Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Berlin, 10.06.2025

Zentralverband des Deutschen Handwerks
Bereich Wirtschaftspolitik
+49 30 20619-[redacted]
[redacted]@zdh.de
+49 30 20619-[redacted]
[redacted]@zdh.de

Lobbyregister: R002265
EU Transparency Register: 5189667783-94

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Der Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH) vertritt die Interessen von rund 1 Million Handwerksbetrieben in Deutschland mit rund 5,6 Millionen Beschäftigten und 350.000 Auszubildenden. Als Spitzenorganisation der Wirtschaft bündelt der ZDH die Arbeit von Handwerkskammern, Fachverbänden des Handwerks auf Bundesebene sowie bedeutenden wirtschaftlichen und sonstigen Einrichtungen des Handwerks in Deutschland.

Wir bedanken uns für die Gelegenheit, zum Entwurf eines „Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“ Stellung beziehen zu können. Jedoch bedauern wir die äußerst enge Fristsetzung von kaum drei Arbeitstagen und behalten uns die Ergänzung und Finalisierung unserer Stellungnahme nach vollständiger Einbeziehung der Handwerksorganisation vor. Wir würden es begrüßen, wenn die von uns angesprochenen Punkte im Rahmen dieser Stellungnahme Eingang in das weitere Verfahren finden.

Zusammenfassung

Der ZDH unterstützt die Grundanliegen des Entwurfs für ein „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“. Die Beschleunigung der Baulandbereitstellung ist sowohl zur Bewältigung des sozialen Problems der Wohnraumnot als auch zur Stärkung der Binnenkonjunktur unabdingbar. Die Betriebe des handwerklichen Baus und Ausbaus sind wichtige Akteure beim Wohnungsbau. Darüber hinaus sind alle Gewerke des Handwerks auf ausreichenden Wohnraum für ihre Fachkräfte angewiesen.

Die Novelle des Bauplanungsrechts kann ein Element zur Beschleunigung des Wohnungsbaus sein. Parallel müssen jedoch die Reformen der Genehmigungsprozesse und Entschlackung im Bereich des Bauordnungsrechts und der Baustandards fortgesetzt werden. Im Bereich des Bauplanungsrechts weist der ZDH darauf hin, dass neben den Belangen des Wohnungsbaus stets auch die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe – die unverzichtbar für Wohnungsbau, Transformation und Energiewende in Städten und Gemeinden sind – zu berücksichtigen sind. Nur Städte und Gemeinden mit „kurzen Wegen“, wohnortnahen Arbeitsplätzen und verbrauchernahen Angeboten von Versorgung und Diensten für Transformation und Energiewende bieten Voraussetzungen für nachhaltige Entwicklung.

Durch gezielte Maßnahmen ist sicherzustellen, dass die Neuregelungen zwar einerseits gezielt und beschleunigt geeignete Flächen für den Wohnungsbau aktivieren. Andererseits ist zu gewährleisten, dass Flächen, die gemäß den kommunalen Vorstellungen über die städtebauliche Ordnung nicht für Wohnungsbau gedacht sind, dauerhaft gesichert bleiben und Verdrängungen von Betrieben verhindert werden. Als zentrale Ansätze hierfür sind nach Ansicht des ZDH die obligatorische Einbindung der Betroffenen und ihrer Vertretungen und – so weit von bestehenden bauplanungsrechtrechtlichen Regelungen abgewichen wird – zumindest die Festschreibung einer Bindung der Abweichungen an die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und der strategischen Stadtentwicklungsplanung.

Insbesondere den § 246e BauGB-E sieht das Handwerk in seiner gegenwärtigen angedachten Form kritisch. Sollte der Gesetzgeber angesichts der aktuellen Krisensituation die vorgeschlagenen Sonderregelungen (u.a. auch § 31 Abs. 3) einführen, sollte ihr Charakter als Sonderregelung durch klare Befristung und inhaltliche Fokussierung sichergestellt werden. Das Ziel einer nachhaltigen Reform des gesamten Bauplanungsrechts zur Beschleunigung bei Erhaltung von Beteiligungs- und Planungsprozessen darf dabei nicht aus den Augen verloren werden.

Allgemeine Anmerkungen zum Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Wohn-, Misch-, Gewerbegebiete und zentrale Versorgungsbereiche sowohl in Ballungsräumen als auch in ländlichen Räumen sind wichtige Standorte für zahlreiche Handwerksbetriebe aus verschiedenen Gewerken: von kleinen Dienstleistungsbetrieben über die vielfältigen Ladenhandwerke bis hin zu großen Werkstatt- und Bauunternehmen. Die ansässigen Unternehmer wünschen den Erhalt und die Entwicklungsfähigkeit ihrer integrierten Standorte, um auch für die Zukunft die Nähe zu ihren Kunden sichern zu können. Ebenfalls wichtiger Bestandteil jeder Stadtentwicklungspolitik muss die Sicherung siedlungsnaher und gut erschlossener Gewerbegebiete für weitere Gewerke sein.

Im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnungsbaukrise unterstützt der ZDH nachdrücklich Anstrengungen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau, an dem die Gewerke des handwerklichen Baus und Ausbaus entscheidend beteiligt ist. Zudem sind alle Gewerke des Handwerks dringend auf Wohnungen für Fachkräfte angewiesen. Notwendig sind u. a. gezielte Förderungen, Entbürokratisierungen und Vereinfachungen. Die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren zur besseren Baulandmobilisierung ist dabei ein wichtiger Bestandteil der notwendigen Reformen.

Der ZDH legt jedoch Wert darauf, dass bei allen notwendigen Reformschritten eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Berücksichtigung der Belange unterschiedlicher Nutzer städtischer Flächen gewährleistet wird. Bauplanungsrechtliche Verfahren sind konsequent zu beschleunigen. Die Grundprinzipien nachhaltiger Entwicklung müssen aber erhalten bleiben, um mittelfristig kontraproduktive Rückwirkungen und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Verdrängung von ansässigen Betrieben und der Verlust von gemischten Stadtstrukturen sind zu verhindern. Ausweichflächen existieren selbst an den Stadträndern kam noch, so dass Substanzverluste drohen.

Planungsverfahren sind insgesamt zu beschleunigen. Das gilt insbesondere für den Wohnungsbau, betrifft aber darüber hinaus alle Planverfahren für Gewerbe-, Frei- und Infrastrukturflächen, die integriert entwickelt werden müssen. Eine einseitige Privilegierung des Wohnungsbaus ohne Koppelung an städtebauliche Zielsetzungen ist jedoch zu vermeiden. Das funktionale Zusammenwirken von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in den Quartieren muss gesichert und gestärkt werden, um nachhaltige Stadtstrukturen zu bewahren und neu zu schaffen. Soweit die vorgeschlagenen Sonderregelungen umgesetzt werden, müssen sich alle Abweichungen weiterhin an den Zielen der Stadtentwicklungsplanung orientieren und die Sonderregelungen befristet bleiben. Aus Sicht des deutschen Handwerks ist eine Weiterentwicklung des Planungsrechtes insgesamt anzustreben. Eine zweite Stufe der Baurechtsreform ist deshalb zeitnah einzuleiten.

Einzelne Anmerkungen

§ 9 Baugesetzbuch BauGB

Inhalt:

Zukünftig sollen die Möglichkeiten zur Festsetzung von Lärmschutzvorgaben im Bebauungsplan durch eine Erweiterung von § 9 Nr. 22 a BauGB-E ausgedehnt werden. Zu den

neuen Festsetzungsmöglichkeiten können bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gehören.

Die Erweiterung der Möglichkeiten zur Bewältigung von Lärmschutzkonflikten wird vom ZDH unterstützt. Die Flexibilisierung der Anwendung der TA Lärm und der Nutzung der Emissionskontingentierung sind grundsätzlich nachvollziehbar.

Anregungen:

Im Rahmen der Änderung ist allerdings sicherzustellen, dass für alle Seiten langfristig tragfähige Lösungen gefunden werden. Der ZDH lehnt Regelungen ab, die zukünftige Konsequenzen von neuen Nutzungskonflikten auf bereits zuvor ansässige Betriebe verlagern.

Zu prüfen ist dabei auch die Spannung zwischen Bauleitplanverfahren und Baugenehmigung. Im Rahmen der Bauleitplanung dürfte zwar zukünftig von den der TA Lärm abgewichen werden. Die Betriebe müssten nach bisheriger Einschätzung aber dennoch die Grenzwerte der TA Lärm einhalten, da die TA Lärm bislang nicht geändert wird. Würden beispielsweise bei neuen Wohnbauprojekten passive Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm eingesetzt werden (Hamburger Fenster) und die in dem Bebauungsplan gewählten Festsetzungen eingehalten werden, müssen die Betriebe dennoch wie bisher 0,5 Meter vor dem Immissionsort die Richtwerte einhalten (d.h. außerhalb der Fenster). Dieser potenzielle Widerspruch ist im Rahmen der Anpassung der TA Lärm zu lösen.

Die Aktivierung von bisher aus Immissionsschutzgründen nicht entwickelbaren Flächen für den Wohnungsbau kann dazu führen, dass Wohnen noch näher an Betriebsstandorte heranrückt. Es kann daher zu einer sukzessiven Einschränkung von gewerblichen Standorten durch heranrückende Wohnbebauung kommen. Wichtig ist deshalb die Festlegung eines umfassenden Bestandsschutzes des Gewerbes. Die Begründung des Vorschlages führt richtigerweise aus, dass neue bauliche oder technische Vorkehrung insbesondere nötig werden können, wenn eine „schutzwürdige Nutzung neu im Entwicklungsbereich einer oder mehrere vorhandener, geräuschemittierender Anlagen errichtet werden soll („heranrückende Wohnbebauung“) und daher den Lärmkonflikt auslöst.“ Laut Begründung wären dann am Ort der Wohnbebauung Maßnahmen zu ergreifen. Es muss jedoch darüber hinaus sichergestellt werden, dass auch längerfristig keine finanziellen oder sonstigen betrieblichen Belastungen auf ansässige Unternehmen wirken können und ihre Entwicklungsfähigkeit gesichert bleibt.

Bei allen Anpassung und Flexibilisierungen des Lärmschutzrechtes muss klargestellt sein, dass stets der Gesundheitsschutz der hinzuziehenden Bevölkerung gesichert bleibt. Spätere Gerichtsprozesse, die dann letztlich doch zur Verdrängung des Gewerbes führen, müssen vermieden werden. Auch bei späteren Gerichtsurteilen, die den Schutz der neu hinzugezogenen Wohnbevölkerung höher bewerten, als dies im Bauleitplanverfahren der Fall war, müssen alle Folgelasten, die in der Folge den Bestand belasten vom Wohnungsbauinvestor, der den Konflikt ausgelöst hat, getragen werden.

Alle zukünftigen Änderungen der TA Lärm müssen gleichermaßen für Wohnen und Gewerbe gelten und dürfen keine einseitigen Privilegierungen für eine Nutzungsart erzeugen. Eine Regelung, die die Konfliktbewältigung auf ansässigen Handwerksbetrieben ablädt, wäre abzulehnen. Wir verweisen auf unser Stellungnahme zur TA Lärm von 2024 (https://www.zdh.de/fileadmin/Oeffentlich/Wirschaft_Energie_Umwelt/Positionspapiere_und_Stellungnahmen/2024/20240621_ZDH_Stellungnahme_TA_Laerm.pdf)

§ 31 Abs. 3 BauGB Befreiungen

Inhalt:

Zentrale Elemente der Neuregelung sind das Absehen von der bisherigen Einzelfallerfordernis und der Verzicht auf die Bindung an Gebiete mit festgestelltem Wohnraummangel. Die Möglichkeiten zu Befreiungen, die auch (anders als § 31 Abs. 2 BauGB) die Grünzüge der Planung betreffen, würden auf dieser Basis massiv erhöht.

Das bestehende Einzelfallerfordernis gemäß § 31 Abs. 3 BauGB ist aus Sicht des Handwerks derzeit der einzige Schutz vor einer großflächigen Umnutzung von Gewerbeflächen zu Wohnzwecken. Die geplante Abweichung vom Einzelfallerfordernis steht diesem Schutz entgegen. Durch eine nun leichter mögliche Hinterlandbebauung droht eine Überformung von (teil)gewerblich genutzten Gebieten mit der Gefahr der mittelfristigen Verdrängung ansässiger Betriebe. Ein generelles Abweichen vom Einzelfallerfordernis wird deshalb sehr kritisch gesehen.

Anregungen:

Soweit von der Einzelfallerfordernis abgewichen werden soll, schlagen wir vor, diese Möglichkeit ausschließlich auf das Maß der Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und nicht auf die Art der Nutzung zu beziehen. Eine Abweichung vom Einzelfallerfordernis ist beispielweise für ein genehmigtes Wohngebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und für Hinterlandbebauung in Wohngebieten nachvollziehbar. Gegen ein Absehen vom Einzelfallerfordernis bestehen insbesondere im Rahmen eines Anbaus oder einer Aufstockung keine Einwände. Vielmehr sind diese Möglichkeiten zur Beschleunigung des kleinteiligen Wohnungsbaus an erschlossenen Standorten ausdrücklich zu unterstützen.

Keinesfalls darf diese Befreiungsmöglichkeit jedoch zur Umnutzung bislang gewerblich nutzbarer Flächen gelten. Wir bitten die angedachte Änderung von § 31 Abs. 3 BauGB auf die genannten Konstellationen zu begrenzen.

Die erweiterte Befreiung des § 31 (3) BauGB ist ein erheblicher Eingriff in das Planungsrecht. Dieser Eingriff muss weiterhin den Charakter einer befristeten Sonderregelung behalten und an die Feststellung des Vorhandenseins eines angespannten Wohnungsmarkts gebunden bleiben.

Eine Beteiligung der Betroffenen und der TÖBs ist obligatorisch vorzusehen. (siehe § 36a)

§ 34 Abs. 3a BauGB (unbeplanter Innenbereich)

Inhalt:

Die vorgeschlagene Änderung des § 34 Abs. 3a BauGB privilegiert zusätzlich den Neubau von Wohngebäuden im unbeplanten Innenbereich, auch wenn vom Einfügen in die Eigenart der Umgebung abgewichen wird. Klargestellt wird auch, dass die Erweiterung von Nicht-Wohngebäuden durch Wohnungsbau möglich ist. Dies kann z.B. bei Supermarktüberbauungen sinnvoll sind, soweit diese nicht ohnehin als Lückenschlüsse zulässig sind.

Der § 34 (3a) BauGB (bzw. ehemals § 34 (3)) BauGB sollte ursprünglich gezielt die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Maßnahmen von ansässigem Handwerk und Gewerbe in

unbeplanten Innenbereichen verbessern. Bereits durch die 2007 erfolgte Einbeziehung von Wohnbauten in diese Regelung hat sich der § 34 (3a) BauGB allerdings wesentlich von seiner ursprünglichen Intention der Sicherung von gewerblichen Nutzungen entfernt. Diese Entwicklung setzte sich mit den folgenden Baurechtsnovellen hin zu einer schließlich überwiegenden Privilegierung von Wohnungsbaumaßnahmen fort. Die Tendenz würde durch die neuerliche Änderung nochmals verstärkt, insbesondere da die aktuelle Änderung des § 34 (3a) BauGB sogar das Abweichen in mehreren vergleichbaren Fällen ermöglicht.

Anregungen:

Aus Sicht des Handwerks ist zu prüfen, ob die zusätzliche Privilegierung des Baus von neuen Wohngebäuden (auch ohne Einfügen in die Eigenart der Umgebung) mit dem Grundgedanken des § 34 BauGB vereinbar ist, da diese Regelung das Tor zur kompletten Umnutzung eines Gebietes ohne Beachtung der ursprünglichen Eigenart öffnet.

Auch aus Sicht des Handwerks kann es zahlreiche Gründe für die Entwicklung von Wohnungsbauten in den betreffenden Gebieten geben. Nur sollte diese Entwicklung, wenn sie nicht gemäß „Einfügen in die Umgebung“ ohnehin möglich ist, über den Weg einer Bebauungsplanaufstellung erfolgen, um mögliche Konflikte abwägen und bewältigen zu können.

§ 36e BauGB-E

Inhalt:

Die Neuregelung der Zustimmung der Gemeinde im neuen § 36e BauGB-E ist ausdrücklich zu begrüßen. Insbesondere der Verweis auf die Notwendigkeit der Übereinstimmung mit den Vorstellungen der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung, der Hinweis auf Betroffenenbeteiligungen und die Option zur Vereinbarung städtebaulicher Verträge werden aus Sicht des Handwerks ausdrücklich unterstützt.

Wir gehen davon aus, dass die Beteiligung für Verfahren nach dem angedachten § 246e BauGB-E in gleicher Weise wie nach § 31 Abs. 3 und § 34 Abs. 3a BauGB erfolgen soll.

Anregungen:

Betroffenenbeteiligung: Die neuen Befreiungsmöglichkeiten können dazu führen, dass bereits abgewogene Bauleitpläne grundlegend verändert werden. Diese Bauleitpläne und damit die städtebaulichen Entwicklungsziele sind jedoch im Rahmen eines demokratischen Beteiligungsprozesses erarbeiten worden. Ohne erneute Beteiligung würden damit alle bestehenden und auch künftigen Bauleitpläne erheblich hinsichtlich ihrer demokratischen Relevanz und der Abgewogenheit geschwächt werden. Es ist mit vermehrten Klagen zu rechnen. Wir schlagen deshalb vor, die aktuell optional vorgesehen Beteiligung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange in § 36a Abs. 2 BauGB-E obligatorisch auszugestalten. Insbesondere die Einbindung der Wirtschafts- und Mittelstandsorganisationen vor Ort ist entscheidend, um Betroffenheiten und Lösungsmöglichkeiten zu eruieren. Eine solche Beteiligung lässt sich sehr schlank ausgestalten.

Definition der „Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“: Wir schlagen zudem vor in § 36a Abs. 1 BauGB-E den Satz „Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.“ Um folgenden Halbsatz zu ergänzen *„wie sie insbesondere in*

der vorbereitenden Bauleitplanung oder Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB) zu Wohnen, Gewerbe und Mobilität niedergelegt sind."

In der Begründung sollte ausgeführt werden, dass Zustimmungen nach § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3a und § 246e BauGB-E nicht erteilt werden dürfen, wenn diese zu Flächennutzungen an Orten führt, die den Zielen der Stadtentwicklungsplanung widersprechen. Die verbrauchernahe Versorgung, das wohnortnahe Angebot von Arbeitsplätzen und die in der Leipzig Charter niedergelegten Prinzipien der „produktiven Stadt" sind dabei besonders zu berücksichtigen.

Städtebauliche Verträge: Zu begrüßen ist die in § 36e Abs 1. Satz 3 BauGB genannte Möglichkeit der Vereinbarung von städtebaulichen Verträgen. Wir regen an, in diesem Zusammenhang auch vorzusehen, dass in städtebaulichen Verträgen neben den wohnungspolitischen Zielen auch das städtebauliche Ziel der Versorgung mit bezahlbaren innerstädtischen Gewerbeflächen in die Regelungstatbestände von städtebaulichen Verträgen in § 11 BauGB aufgenommen werden kann. Dies ist notwendig, um zukünftig Rechtssicherheit bei städtebaulichen Verträgen in Hinblick auf Nutzungs- und insbesondere Mietpreisbindung zu erreichen. Schon heute werden vielfach vertragliche Vereinbarungen zwischen Kommune und Investoren getroffen, um neben dem von der Kommune ermöglichten verdichteten Wohnungsbau (z. B. bei Umwandlung von früher gewerblich genutzten Flächen) auch preisreduzierte Flächen für bestimmte Gewerbe zu reservieren oder die Errichtung neuer Gewerbehöfe zu organisieren. Die Vorgaben für den städtebaulichen Vertrag in § 11 BauGB sollten explizit solche Vereinbarungsmöglichkeiten zum Miet- und Kaufpreis von gewerblichen Teilflächenaufführen, um Rechtssicherheit zu schaffen.

§ 246e BauGB-E

Inhalt:

Durch den § 246e BauGB-E (Wohnungsbauturbo) wird die Möglichkeit geschaffen bis zum 31.12.2030 von allen Vorschriften des Baugesetzbuches und den auf dessen Basis erlassenen Regelungen abzuweichen, wenn die Maßnahme einer Errichtung oder Erweiterung oder Nutzungsänderung dient, die mindestens 6 Wohneinheiten schafft.

Anmerkungen:

Das Grundanliegen des § 246e BauGB-E zur Beschleunigung der Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau ist nachvollziehbar. Das Handwerk sieht die in § 246e BauGB-E vorgeschlagene Regelung jedoch insbesondere angesichts der nochmals verlängerten Geltungsfrist sehr kritisch. Die Regelung setzt ohne vorherige Planung einen Prozess in Gang, der insbesondere zur Verdrängung von jetzt gewerblich genutzten Flächen sowie zur Umnutzung innerstätischer Gewerbebauten (Werkstätten, Handerkerhöfe) führen wird, die aktuell noch durch baurechtliche Ausweisungen geschützt sind.

Die durch die Neuregelung induzierte, massive Bodenpreissteigerung erzeugt eine starke Verdrängungsdynamik für handwerkliche Betriebe, die wichtige Dienstleister- und Versorger sind, aus innerstädtischen und siedlungsnahen Bereichen. Zum anderen droht der Bau von Wohnungen an stadtentwicklungspolitisch, infrastrukturell und raumordnerisch ungünstigen Standorten.

Die Vorgabe, dass von allen „Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften“ abgewichen werden kann, ist sehr umfassend und hebelt das deutsche Planungsrecht in weiten Teilen bis 2030 aus und damit deutlich länger als in den ursprünglichen Entwürfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die vorgeschlagene Sonderregelung nicht mit der bisherigen Sondervorschrift für Flüchtlingsunterkünfte (wie in § 246 Abs. 14 BauGB verankert) vergleichbar ist, da keine temporären Unterbringungen, sondern dauerhafte Wohnungsnutzungen geschaffen werden sollen.

In der vorgeschlagenen Regelung sind keine hinreichenden Schutzmechanismen gegen problematische Auswirkungen auf die Stadtentwicklung insgesamt und die Wirtschaft vor Ort erkennbar. Die genannte „Würdigung nachbarschaftlicher Interessen“ läuft ins Leere, da an zukünftig gesteigerter Verwertbarkeit interessierte Grundstückseigentümer vor Bauanfrage den gewerblichen Mietern kündigen könnten. Die (politische Ebene der) Gemeinde würde in einer solchen Situation unter massivem Druck einer Zustimmung zur Umnutzung stehen. Zudem drohen durch Einzelvorhaben ungeordnete städtebauliche Entwicklungen, die in Folge durch neue Konfliktsituationen weitere Verdrängungen erzeugen. Die Folge ist, dass die betroffenen, bislang gewerblich genutzten Baugebiete aufgrund des (höheren) Wohnungsanteils insgesamt „kippen“ können.

In der Folge würden die Standorte des Handwerks noch stärker als bisher in ihrer Entwicklungssicherheit gefährdet. Das Leitbild der Stärkung der nutzungsgemischter Stadtstrukturen muss als unverzichtbarer Teil der drängenden Lösung der Wohnungsbaukrise berücksichtigt werden. Bereits jetzt besteht ein großer Mangel an Gewerbeflächen, auch in den Kommunen und Regionen, die gleichzeitig einen erhöhten Wohnraummangel aufweisen. Von Verdrängung sind Betriebe betroffen, die Wohnungsbau und energische Sanierung umsetzen. Diesen Zielkonflikt hinsichtlich der Flächennutzung gilt es im Blick zu behalten und geeignete Standorte und Umsetzungsschritte für Umnutzung, Neuordnung und Verdichtung zu identifizieren, um in großem Umfang neuen Wohnungsbau zu ermöglichen.

<u>Vorgeschlagene Modifikationen:</u>

Sollte der Bundestag trotz der vorgebrachten Bedenken an einer Verabschiedung des § 246e BauGB-E festhalten, schlagen wir vor, folgende Vorkehrungen zu treffen, um die städtebauliche Ordnung zur gewährleisten und die Verdrängung von Gewerbebetrieben zu vermeiden:

- **Öffentliche Belange:** Die „Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen“ ist weiter zu konkretisieren, damit die Orientierung an den Zielen der Stadtentwicklungsplanung der Gemeinde gewahrt bleibt. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sollte deshalb im § 246e BauGB-E klargestellt werden, dass Wohnungsbau nur auf Standorten erfolgen darf, auf denen entweder die Darstellungen der vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) oder Aussagen informeller Stadtentwicklungsplanungen perspektivisch Wohnungsbau vorsehen und, wo vorhanden, keine entgegenstehenden Aussagen in Gewerbeflächensicherungsprogrammen bestehen. Wir begrüßen ausdrücklich, dass im Gegensatz zu den ersten Entwürfen nun ein § 36a BauGB-E vorgeschlagen wird, der im Rahmen der Zustimmung der Gemeinde bereits auf die Vereinbarkeit mit den „Vorstellungen der Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ verweist. Alternativ kann auch im § 36e BauGB-E die vorgeschlagene Konkretisierung erfolgen.

- **Betroffenenbeteiligung:** Die Beteiligung der Vertreter der Wirtschaft vor Ort und anderer Träger öffentlicher Belange (TÖB) ist durch Ergänzung in § 36a BauGB-E als obligatorisch sicherzustellen.

- **Umnutzung nur bei Leerstand:** Die vereinfachte Umnutzung von heute gewerblich genutzten Gebäuden in Innenstadtlagen, die durch Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 möglich würde, sollte nach Ansicht des ZDH auf leerstehende Immobilien mit einer Mindestleerstandszeit von 12 Monaten beschränkt werden. Andernfalls könnten die bestehenden und belegten innerstädtischen Gewerbegebäude und Handwerkerhöfe in kürzester Zeit aufgrund der höheren Verwertungsaussichten einem massivem Umnutzungsdruck unterliegen. Eine vereinfachte Umnutzung von leerstehenden Büro- und Kaufhausgebäuden wäre beispielsweise ausdrücklich zu begrüßen. Sinngemäß sollte auch bei Umnutzung von Grundstücksflächen nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 eine Mindestdauer von Leerstand bzw. Brache vorausgesetzt werden.

- **Umnutzung nur bei Bedarf:** Bei der Beurteilung der Zulässigkeit einer Umnutzung von Flächen, die bislang nicht für den Wohnungsbau vorgesehen sind, sollte die Gemeinde auch den noch vorhandenen Bestand von baureifen Wohnbauland in der Kommune im Rahmen ihrer Zustimmung berücksichtigen. Die Anwendung der Sonderregeln sollte nur bei erkennbarem Mangel von verfügbarem Wohnbauland möglich sein.

- **Fokussierung der Anwendbarkeit:** Der 246e BauGB-E ermöglicht de facto in allen Baugebieten die Schaffung von Wohnungen. Die Folge ist, dass die betroffenen Baugebiete aufgrund des (höheren) Wohnungsanteils „kippen“ können. Der Grundsatz der Gebietserhaltung, wie er jetzt bei Ausnahmen und Befreiungen besteht, würde weitgehend ausgehöhlt. Wir regen deshalb an, dass Gewerbegebiete und Industriegebiete gemäß BauNVO und ähnlich nach § 34 BauGB zu bewertende Gebiete gänzlich vom Anwendungsbereich des § 246e BauGB-E ausgenommen werden. Sinnvolle Anwendungsfälle könnte der § 246e BauGB-E ggf. bei der Entwicklung bisher schwer nutzbarer Randflächen von Infrastrukturanlagen oder der Aktivierung von leerstehenden Büro- und Handelsstandorten in Mischflächen finden.

- **Gebietskulisse:** Die Begrenzung auf Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die nach § 201a BauGB bestimmt sind, sollte wie in den Ursprungsfassungen wieder vorgesehen werden. Wenn sich der § 246e auf ganz Deutschland erstreckt, wäre sein Charakter als Sonderregelung nicht mehr gewahrt.

- **Würdigung nachbarlicher Interessen:** Grundsätzlich zu begrüßen ist, dass im Vergleich zu § 246 Abs. 14 BauGB (Sonderregelungen zu Flüchtlingsunterkünften) die Würdigung nachbarlicher Belange vorausgesetzt wird. Allerdings sollte bei den weiteren Überlegungen berücksichtig werden, dass die Schutzfunktion in der Praxis stark eingeschränkt ist, da ein Großteil der Betriebe in einem Gewerbegebiet überwiegend Mieter und nicht Eigentümer ihrer Gewerbeimmobilie sind. Die potenziell massiv verstärkte Verwertungsmöglichkeit der Grundstücksflächen können die Eigentümer dazu veranlassen, die Flächen, die aktuell ggf. an kleine Gewerbetreibende vermietet sind, gewinnbringend für Wohnungsbau umzuwidmen. Ein Eigentümer könnte dann bereits im Zuge eines Bauantrages für Wohnungsbau sämtlichen gewerblichen Mietern kündigen, so dass ggf. vermeintliche keine Nachbarschaftskonflikte mehr entstehen. Die Betrachtung des Nachbarschutz sollte deshalb über das betroffene Gelände und

direkt angrenzende Grundstücke hinaus das gesamte Gebiet, das von der Umstrukturierung indirekt betroffenen ist, einbeziehen.

- **Mindestzahl von Wohnungen:** Keinesfalls darf die aktuell vorgesehene Mindestzahl von Wohnungen bei neuen Gebäuden nach Nr. 1 im weiteren Verfahren unterschritten werden. Vielmehr ist die Ergänzung um eine Maximalzahl zu prüfen. Für größere Siedlungen kann der § 246e BauGB-E nicht das geeignete Instrument sei, da hierfür eine umfassendere Abwägung und Vorbereitung nötig ist, um nachhaltige gemischte und gut erschlossenen und versorgte Stadtstrukturen zu organisieren.
- **Ergänzendes Gewerbe und Infrastrukturen:** Wenn der Gesetzgeber die Sonderregelung nach § 246e BauGB-E einführt, sollte neben dem Wohnen bei Neubau und Umnutzung auch die Platzierung von (flächenmäßig untergeordnetem) Gewerbe und begleitender Infrastruktur möglich sein, um die Versorgung und wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern.
- **Zustimmung der Gemeinde:** Der ZDH begrüßt, dass im Unterschied zur ursprünglichen Planung nicht mehr vorgesehen ist, die Beteiligung der Gemeinde auf eine „Anhörung“ oder „Einvernehmen“ zu beschränken, sondern deren „Zustimmung“ vorausgesetzt wird. Dies sollte ein jedem Fall beibehalten werden.

Mit diesen skizzierten Maßgaben würden für die angedachte Geltungszeit des § 246e BauGB-E zwar die zeitintensive verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) übersprungen. Es bliebe aber als Mindestmaßgabe eine Bindung an eine perspektivische Planungsabsicht der Kommune, die unter Beteiligung der TÖB entwickelt wurde, gesichert.

Der § 246e BauGB-E darf aber selbst unter diesen Maßgaben keinesfalls als längerfristiger Ersatz für nachhaltige Reformen des Planungsrechst dienen. Notwendig ist eine schnellere und zielgerichtetere Baulandbereitstellung, aber angesichts der komplexen Herausforderungen von klimagerechtem Stadtumbau, verträglicher Nutzungsmischung, Transformation und Mobilität weiterhin eingebettet in Bauleitplanung und perspektivische Stadtentwicklungsplanung.

./.

Ansprechpartner:
Dr. [redacted]
Bereich Wirtschaftspolitik
+49 30 20619-[redacted]
[redacted]@zdh.de · www.zdh.de

Herausgeber:
Zentralverband des Deutschen Handwerks e.V.
Haus des Deutschen Handwerks
Mohrenstraße 20/21 · 10117 Berlin
Postfach 110472 · 10834 Berlin

Lobbyregister: R002265
EU Transparency Register: 5189667783-94