

## **Für die lebendige und vielfältige Stadt – Wirtschaft sieht noch Verbesserungsbedarf bei der Baurechtsreform**

Derzeit beraten Bundesrat und Bundestag über die Reform des Baurechts. Erklärtes Ziel ist es, zukünftig eine breite Nutzungsvielfalt von Betrieben, wie Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Produktion und Wohnen zu ermöglichen. Denn die Ballungsräume von Hamburg, über Berlin, Dresden, Düsseldorf, Rhein-Main, Stuttgart bis nach München wachsen. Aktuelle Probleme dieser Agglomerationen sind beispielsweise fehlende entwickelbare Flächen für Gewerbe und Wohnen, Infrastrukturengpässe sowie schnell steigende Mieten und (Immobilien-) Preise.

Um dem Gesetzeszweck entsprechend, zukünftig schneller und dichter zu bauen und eine vielfältige Nutzungsmischung zuzulassen, sind aus Sicht der Wirtschaft wichtige Weichenstellungen bei der Baurechtsreform erforderlich:

### **1. Urbanität setzt die gleichberechtigte Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen voraus.**

Um innerstädtische Flächen einfacher entwickeln zu können, schlägt die Bundesregierung jetzt eine neue Baugebietskategorie, die sogenannten „Urbanen Gebiete“ vor. Die Kabinettsvorlage lässt jedoch erkennen, dass die Urbanen Gebiete vor allem dem Wohnen dienen sollen, während das Gewerbe nur zulässig wäre, soweit die Wohnnutzung nicht gestört wird. Gerade das bunte Nebeneinander von Cafés, Clubs, Druckereien, Geschäften, Tischlereien und Wohnen wird damit nicht ermöglicht. Und die bestehenden Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen im Bestand – beispielsweise von Lärm in Hafengebieten, wo attraktives Wohnen am Wasser neben den industriellen Nutzungen entstanden ist - werden nicht reduziert.

Die Wirtschaft schlägt deshalb vor, in der Neuregelung die Zielbestimmung einer gleichberechtigten Nutzungsmischung von Gewerbe und Wohnen deutlicher zu benennen und eine Mindestquote für Gewerbe vorzusehen. Damit kann verhindert werden, dass zunehmend Gewerbe aus den Innenstädten verdrängt wird. Auch in den „Urbanen Gebieten“ gilt es für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt zu sorgen und eine Planung der Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen.

### **2. Für die Schaffung von pulsierenden Zentren sind flexiblere Lärmvorgaben für das Gewerbe notwendig.**

Parallel zur Baurechtsreform wird über die Vorgaben zur Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) beraten. Hier schlägt die Bundesregierung vor, baugebietsbezogen für die sogenannten „Urbanen Gebiete“ einzelne Immissionsrichtwerte behutsam anzuheben. Dies ist aus Sicht der Wirtschaft – unter Wahrung des Gesundheitsschutzes für die Bewohner – zu begrüßen. Um den Kommunen das Bauen in Innenstädten jedoch tatsächlich zu erleichtern und bestehende Konflikte zu verringern, benötigen Unternehmen darüber hinaus mehr Flexibilität bei den Lärmvorgaben. Um Lieferverkehr, Veranstaltungen oder Produktionsprozesse nicht zu stark einzuschränken, sollten Unternehmen mehr Spielraum für zeitlich begrenzte Ausnahmen oder Spit-

zeiten der Lärmemission erhalten. Auch passive Schallschutzmaßnahmen sollten stärker als bisher anerkannt werden. Deshalb schlägt die Wirtschaft vor, die Vorgaben für Gewerbelärm an den Verkehrslärmschutz anzupassen.

### **3. Für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung – neuen Suburbanisierungsprozessen begegnen.**

Schließlich ist im Kabinettsentwurf der Bundesregierung vorgesehen, dass wieder verstärkt im Außenbereich der Städte gebaut werden darf. Möglich ist das sogar im beschleunigten Verfahren, also ohne Umweltprüfung, wenn es um Wohnungsbauten von weniger als 10.000 Quadratmetern geht. Die Wirtschaft ist für die Außenbereichsentwicklung gerade in den wachsenden Agglomerationsräumen, wo Flächenknappheit besteht. Allerdings dient das Wachsen der Städte an den Rändern traditionell dazu, für notwendige Flächen von Gewerbe und Industrie zu sorgen, auch um die notwendigen Sicherheitsabstände zwischen Industrie und Wohnen zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund des rasanten Wachstums einiger Ballungsräume und dadurch mangelnde Flächen für Gewerbe, Wohnen und Industrie schlägt die Wirtschaft vor, bei der Außenbereichsentwicklung Gewerbe und Industrie im Sinne der gewachsenen europäischen Stadt vorrangig zu berücksichtigen. Damit wird auch der Gefahr der Entstehung neuer Schlafvororte begegnet. Insgesamt sollte auch hier das Ziel ein vielfältiges Miteinander von Gewerbe und Wohnen sein.