

Allianz für die Fläche

**Baurechtliche Optionen zum
sparsamen Flächenverbrauch
aus Sicht des Handwerks**

**Hermann Eiling
Handwerkskammer Münster**



Kann das Handwerk einen Beitrag leisten?

- **Handwerk entwickelt keine Flächen**
 - **Handwerk ist personal-, aber nicht flächenintensiv**
 - **Flächenbedarfe sind häufig technisch oder durch externe Partner determiniert**
- ⇒ **direkter Beitrag kaum denkbar**



Was aber ist dann möglich?

- **Beitrag zur städtebaulichen Nutzungsdurchmischung leisten**
- **Im Klartext: bau- und umweltrechtlich suboptimale und risikobehaftete Lösungen akzeptieren**
- **Partnerschaft vieler ist notwendig**



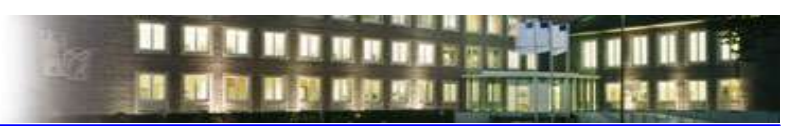
Flächenbedarfe des Handwerks

qualitativ:

- **Fast allen Branchen genügen**
 - **Kern- und Mischgebiete,**
 - **vielfach auch allgemeine Wohngebiete.**
- **Gutachten belegen Mischgebietseignung auch von Tischler-, Metallbauer- und Kfz-Betrieben.**
- **Der Bezug zu den Standorten der Kunden ist wichtig.**

quantitativ:

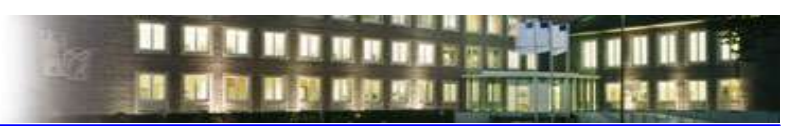
- **Etwa 50 % der Unternehmen benötigen weniger als 1.000 qm Grundstücksfläche.**



Gesetzlicher Rahmen des Städtebaurechtes hat sich verbessert:

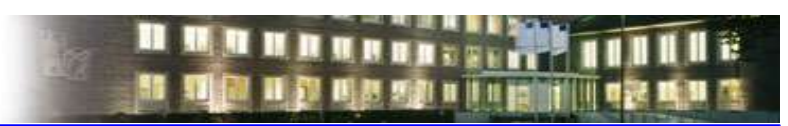
- **Novelle BauGB ist gemengelagenorientiert (§ 13a BauB)**
- **Begünstigung von Betrieben im § 34,3 BauGB**
- **Erleichterung der Nutzungsänderung durch neuen §6, 15 BauONW (Garagenbetriebe möglich?!)**
- **Aufgabe der Zweckentfremdungs-VO**

aber: Verschärfung der TA Lärm durch Einbeziehung des An- und Auslieferungsverkehrs (problematisch für nachtaktive Unternehmen)



Mögliche Initiativen:

- **Stadtplanung**
 - **freiwilliger Verzicht auf die Ausweisung „reiner Wohngebiete“**
 - **Misch-, Dorf- und Besondere Wohngebiete neu ausweisen**
 - **unbeplante Innenbereiche beplanen, da § 34 BauGB für eine Nachverdichtung nicht geeignet ist**
 - **Begünstigungsklausel des § 1, 10 BauGB stärker einsetzen**
 - **Ausnutzungsziffern in Plangebieten erhöhen:**
 - **WA: GRZ 0,6**
 - **GE/GI: GRZ 0,8**



Bauordnung / Baugenehmigung

- **Stellplatzpflicht bei wesentlichen Nutzungsänderungen nur für Mehrbedarf**
- **großzügige Genehmigung bei Lärm- und Geruchseinwirkungen**
- **Möglichkeiten des Bauordnungsrechtes ausschöpfen z.B. Abstandsflächen, GFZ, GRZ, zulässige Grenzbebauung, auf Basis des Abweichungstatbestandes gemäß § 73 BauONW**



Hochverdichtete Gewerbe- ansiedlungen

- **kleinere Grundstückszuschnitte durch kleinteiligeres Erschließungsraster**
- **Etablierung von Handwerker- und Gewerbehöfen**
- **Problem: höherer Aufwand auch für Kommunen**



Umnutzung landwirtschaftlicher Betriebe (§ 35 BauGB)

- **Langfristige Verfestigung der gewerblichen Nutzung im Außenbereich akzeptieren, also:**
 - **alle Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne des „dynamischen“ Bestandsschutzes ausschöpfen**
 - **2. gewerbliche Nutzungsänderung ermöglichen (Außenbereichserlass 27.10.2006)**



Aktivierung von Brachflächen

- **schnellere Bereitstellung ehemaliger Militär- und Bahnflächen**
- **kleine Brachflächen in zentralen Bereichen großzügig nutzbar machen**
- **Aufbau von Flächenbörsen z.B. bei kommunalen Wirtschaftsförderern (Beispiel RVR-System)**



Mögliche Aktivitäten

- **Beeinflussung kommunalen Planungshandelns hin zur Gemengelagenorientierung**
- **Beeinflussung der Arbeitsschutz- und Umweltschutzbehörden zur größeren Risikoorientierung**
- **Entwicklung und Verbreitung eines kommunalen (Brach-) Flächenmanagements**