



TaylorWessing

# Bauplanung, Einzelhandel & Digitales Bauen

Wie fortschrittlich und wie digital ist der Ampelkoalitionsvertrag?

9.12.2021 | Christoph Janssen, LL.M.

# Koalitionsvertrag

## A. Einzelhandel

## B. Bauen und Wohnen

### I. Digitalisierung und Vereinfachung

1. Beschleunigung der Genehmigungsverfahren
2. Beschleunigung der Bauleitplanverfahren
3. Digitalisierung der Bauleitplanverfahren
4. Mobilisierung zusätzlicher Bauflächen

### II. Städtebau

1. Nutzungsgemischte Stadt
2. Gesamtlärmbetrachtung
3. Modernisierung der TA Lärm zur Auflösung von Zielkonflikten
4. Zulassung von Clubs und Livemusikspielstätten

## C. Zusammenfassung





# A | Stärkung des stationären Einzelhandels

## A. Stärkung des stationären Einzelhandels

### Koalitionsvertrag zum Einzelhandel (Rn. 858ff.):

Rn. 859 f.: *„Der stationäre Handel in Deutschland braucht **attraktive Rahmenbedingungen**, um im Strukturwandel gegenüber dem reinen Online-Handel bestehen und von der Digitalisierung profitieren zu können.“*

Rn. 860 f.: *„Wir bemühen uns weiter um fairen Wettbewerb zwischen Geschäftsmodellen digitaler Großunternehmen und den lokal verwurzelten Unternehmen.“*

Rn. 865 ff.: *„Wir nutzen das Förderprogramm ‚Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren‘ und führen die Innenstadtstrategie des Bundes fort, insbesondere das Programm ‚Lebendige Zentren‘ im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderung. Sie sollen für eine **Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität** in den Innenstädten genutzt werden.“*



# A. Stärkung des stationären Einzelhandels

## Wesentliche Ziele:

- Erfordernis attraktiver **Rahmenbedingungen** des stationären Handels
- **Fairer Wettbewerb** mit digitalen Großunternehmen
- Verbesserung der **Aufenthalts- und Erlebnisqualität** der Innenstädte durch Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ und Fortführung der Innenstadtstrategie des Bundes



## A. Stärkung des stationären Einzelhandels

- **Prämisse** offenbar Schwächung durch **Umsatzumlenkungen**
  - Offene Formulierung der **Rahmenbedingung**, Vielzahl an Maßnahmen denkbar
  - Im Kontext **Bauplanung**:
    - Attraktive Voraussetzung für **Ansiedlung** und bauliche **Modernisierung**
    - Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Innenstädte hilfreich
    - Keine hohen rechtlichen Hürden in Zentren spezifisch für Einzelhandel
- Allerdings: Keine Aussage zu Einzelhandel außerhalb der Zentren**
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche erheblich reguliert



## A. Stärkung des stationären Einzelhandels

- BauNVO und raumordnerische Vorgaben regulieren die Ansiedlung ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen außerhalb der Zentren
- Grenze von 800 m<sup>2</sup> durch **moderne Filialkonzepte** schnell **erreicht**
- **Liberalisierung** zu erwägen, um stationären Einzelhandel zu stärken,
- **Vorstöße** in der Vergangenheit, hier aber keine klare Aussage
- **Attraktivität** von Zentren gleichzeitig im Blick behalten, diese sollen **ohnehin** gestärkt werden



# B | Bauen und Wohnen

Teil I: Digitalisierung und Vereinfachung

# 1. Digitalisierung und Vereinfachung beim Bauantrag

**Rn. 2958 ff.:** „Wir werden durch serielles Bauen, Digitalisierung, Entbürokratisierung und Standardisierung die Kosten für den Wohnungsbau senken. Wir wollen modulares und serielles Bauen und Sanieren **durch Typengenehmigung beschleunigen.**“

**Rn. 2964:** „Wir werden die Bau- und Immobilienwirtschaft sowie alle Ebenen der Verwaltung unterstützen die **Digitalisierung zu meistern**, Open-BIM und **einheitliche Schnittstellen/Standards** umzusetzen.“



# 1. Digitalisierung und Vereinfachung beim Bauantrag

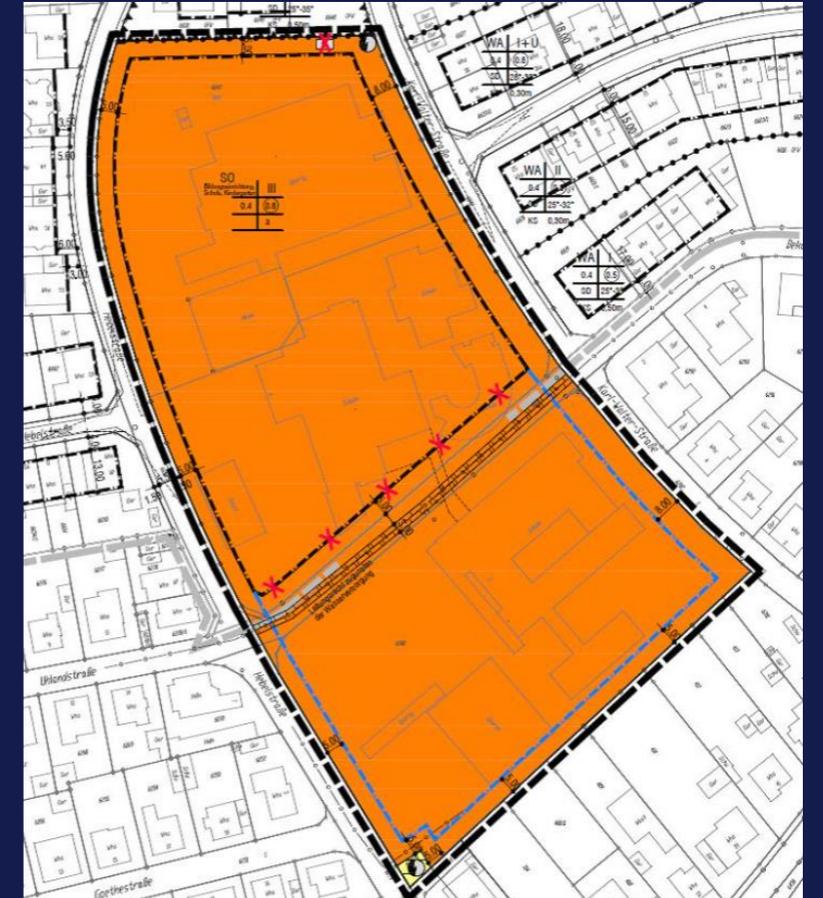
- **Typengenehmigung (Bauliche Anlagen in derselben Ausführung)**
  - In Bauordnungen bereits enthalten
  - Betrifft Statik, Wärme, Schallschutz, Brandschutz etc.
- Meisterung der **Digitalisierung**
  - Möglichkeit der digitalen Einreichung von Bauvorlagen
  - Interne digitale Weiterverarbeitung



## 2. Beschleunigung der Bauleitplanverfahren durch BauGB-Novelle

Rn. 2968 ff.: „Wir werden das **Baugesetzbuch (BauGB)** mit dem Ziel **novellieren**, seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, [...] und **weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen.**“

- Beschleunigungswunsch an sich **begrüßenswert**
- Materielles Recht nur **bedingt reduzierbar**, da Belange geklärt werden müssen
- Vorhandenes Instrument des **beschleunigten Verfahrens (§ 13a BauGB)** für Bebauungspläne der **Innenentwicklung**



# 3. Digitalisierung der Bauleitplanverfahren

Rn. 2971 f.: „Wir werden [...] die rechtlichen Grundlagen für eine **vollständige Digitalisierung** der Bauleitplanverfahren schaffen.“

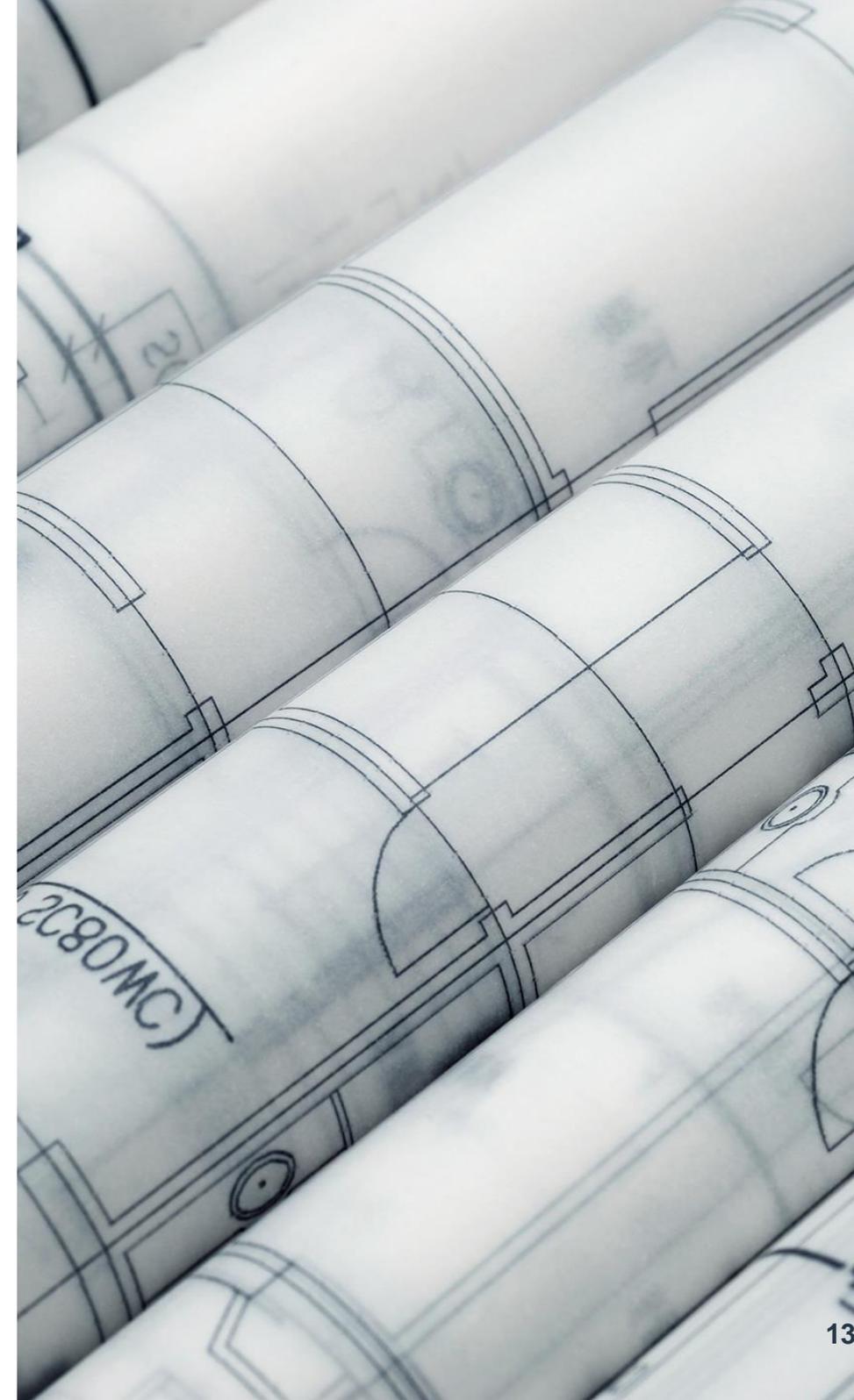
- Viele Verfahrensschritte werden bereits (auch) digital durchgeführt:
  - Auslegung und Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 4 BauGB)
  - Stellungnahmen auch online möglich
  - Vollständige Abschaffung „analoger“ Auslegung fraglich
  - Möglicherweise Digitalisierung von Abstimmungsprozessen
- Ausstattung der Gemeinden mit Personal und Ressourcen



## 4. Bauflächenmobilisierung

**Rn. 2968 ff.:** „Wir werden das Baugesetzbuch (BauGB) mit dem Ziel novellieren, [...] die Innenentwicklung zu stärken sowie **zusätzliche Bauflächen** zu mobilisieren [...]. Wir werden die entsprechenden Regelungen im Baulandmobilisierungsgesetz entfristen [...].“

- **Baulandmobilisierungsgesetz** vom 23. Juni 2021
- **Weitere Maßnahmen** der Bauflächenmobilisierung geplant?
- Jedenfalls **Entfristung** der dortigen, teilweise befristeten Maßnahmen
  - Sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB
  - Zusätzliches Vorkaufsrecht, § 25 BauGB
  - Zusätzliche Befreiungsmöglichkeit, § 31 Abs. 3 BauGB
  - Zusätzliche Baugebote, § 176 BauGB





# B | Bauen und Wohnen

Teil II: Städtebau

# 1. Nutzungsgemischte Stadt

Rn. 3072 ff.: „Wir wollen lebenswerte Städte, Gemeinden und ländliche Regionen in ganz Deutschland [...]. **Wir wollen die nutzungsgemischte Stadt.**“

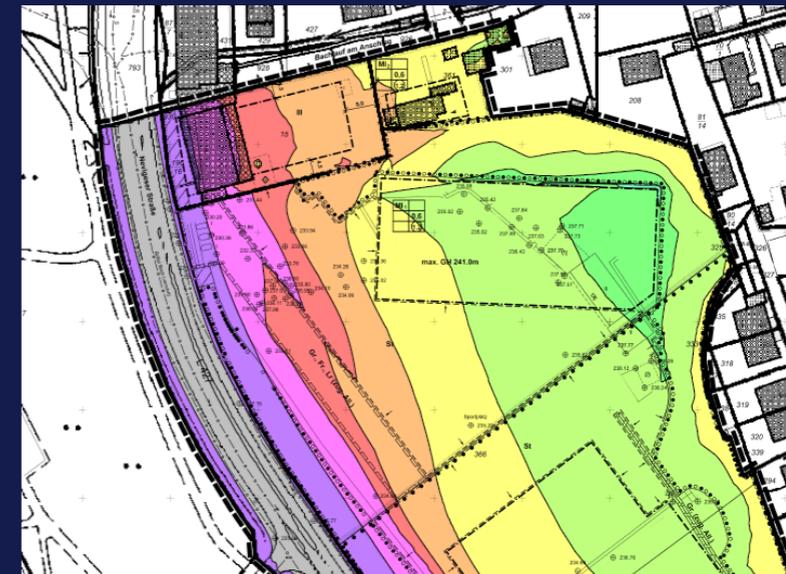
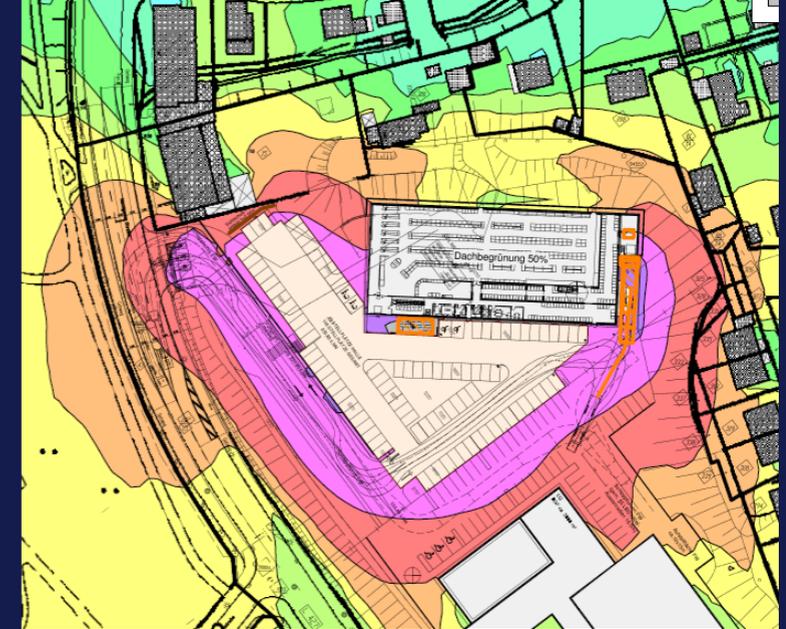
- Begriff meint wohl **Nebeneinander** von **Wohnen / Gewerbe / Einzelhandel** usw.
- Zuletzt Maßnahme durch Einführung **urbanes Mischgebiet nach § 6a BauNVO** im Jahr 2017
- **Nutzungsdurchmischung** führt zur Aufgabe der Lösung von **Nutzungskonflikten**



## 2. Prüfung einer Gesamtlärmbetrachtung

Rn. 2968 ff.: „Wir wollen zum Schutz der Gesundheit zukünftig die gesamte Lärmsituation berücksichtigen und werden die Einführung einer **Gesamtlärmbetrachtung prüfen**. Diese könnte zum Beispiel die Belastungen aus Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie von Industrie- und Gewerbeanlagen zusammenführen.“

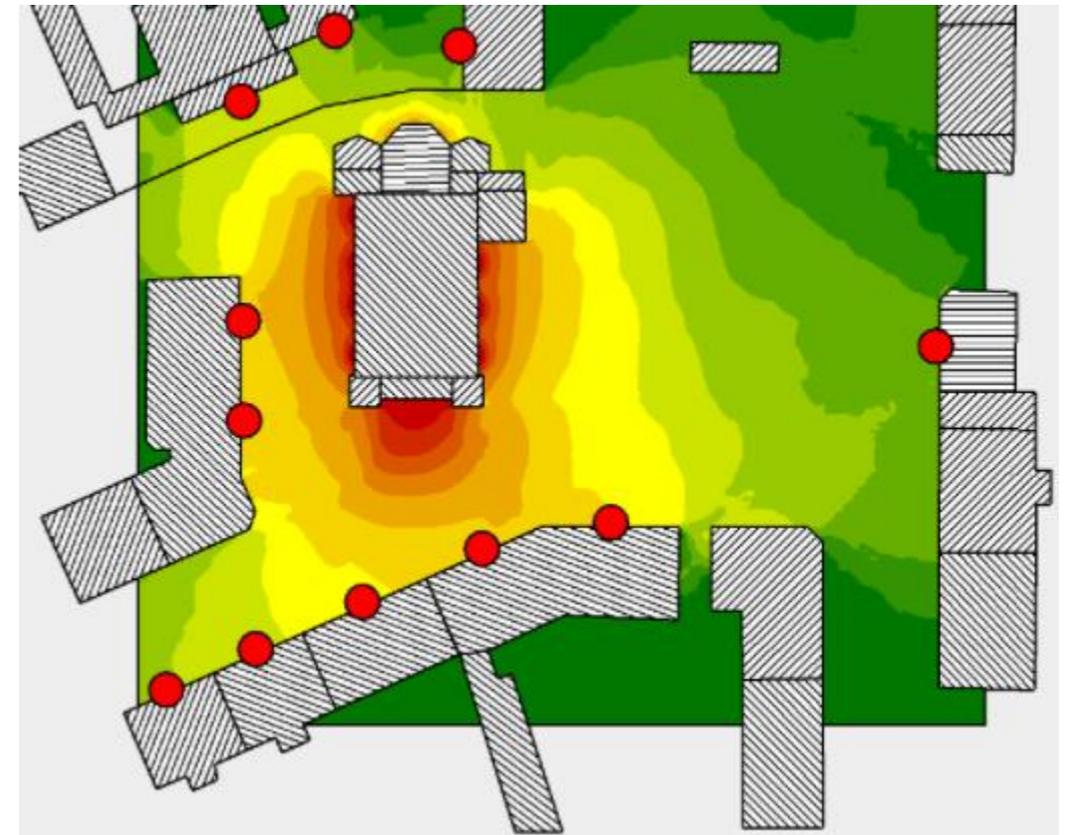
- Grundsituation: Wohnnutzung darf **nicht unzumutbarem Lärm** ausgesetzt sein
- Aktuell: Mehrere Rechtsnormen für **unterschiedliche Lärmquellen**, insb. allgemeiner Verkehrslärm (DIN 18005) und Gewerbelärm (TA Lärm)
- Bei **Gesundheitsgefährdung** wird schon jetzt von der Rechtsprechung **Gesamtbetrachtung** vorgenommen
- Mögliche **Folge** einer Gesamtlärmbetrachtung: **Flexibilisierung** und damit Schaffung von **Potentialflächen für Wohnen**



### 3. Anpassung TA Lärm zur Auflösung Zielkonflikte zwischen Lärmschutz und heranrückender Wohnbebauung

Rn. 3084 ff.: „Die **TA Lärm** werden wir modernisieren und an die geänderten Lebensverhältnisse in den Innenstädten anpassen, um Zielkonflikte zwischen **Lärmschutz** und heranrückender **Wohnbebauung** aufzulösen.“

- **Zusätzliche** Regelung zur Gesamtlärmbetrachtung
- Ziel offenbar **Wohnnutzung** weitergehend **zuzulassen**
- Denkbare Änderungen:
  - Allgemeine **Verringerung** des Schutzanspruchs von Wohnbebauung
  - Zulassen **weiterer Lärmschutzmodelle** (bspw. passiver Lärmschutz, architektonische Selbsthilfe usw.)





# C | Zusammenfassung

- 
- Sinnvolle Zielsetzungen der Koalition mit
    - Stärkung stationären Einzelhandels
    - Vereinfachung und Beschleunigung des Baurechts
    - Baulandmobilisierung und Innenentwicklung
    - Auflösung der Nutzungskonflikte der nutzungsgemischten Stadt
  - Zielsetzungen wurden in der Vergangenheit bereits erkannt und teilweise schon angegangen
  - Koalitionsvertrag führt Bemühungen konsequent fort

[Europa](#) > [Mittlerer Osten](#) > [Asien](#)

[taylorwessing.com](https://taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2021

Diese Publikation stellt keine Rechtsberatung dar. Die unter der Bezeichnung Taylor Wessing tätigen Einheiten handeln unter einem gemeinsamen Markennamen, sind jedoch rechtlich unabhängig voneinander; sie sind Mitglieder des Taylor Wessing Vereins bzw. mit einem solchen Mitglied verbunden. Der Taylor Wessing Verein selbst erbringt keine rechtlichen Dienstleistungen. Weiterführende Informationen sind in unserem Impressum unter [taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information](https://taylorwessing.com/de/legal/regulatory-information) zu finden.