



HESSISCHER LANDTAG

14. 06. 2020

Kleine Anfrage

Jürgen Lenders (Freie Demokraten) und Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten)
vom 15.03.2021

Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnraum in Hessen – Teil 1 **und** **Antwort**

Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen

Vorbemerkung Fragesteller:

Bei der Bekämpfung der Wohnraumknappheit ist neben der Ausweisung neuer Baugebiete auch die Nachverdichtung ein entscheidender Faktor. Bislang ungenutzte Potenziale können neben Aufstockungen auch in der Umnutzung leerstehender Gewerbeflächen liegen. Hinsichtlich der bisher erfolgten Umnutzungen von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnraum und den rechtlichen Hürden ergeben sich Fragen.

Die Vorbemerkung der Fragesteller vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

- Frage 1. Wie hat sich die Gesamtfläche der in Hessen befindlichen Gewerbeflächen (in ha) seit 2015 verändert? (Bitte aufgeschlüsselt nach Jahren, Neubau, Leerstand und Landkreisen)?
- Frage 2. Falls es Veränderungen gab: Wie viele Gewerbeflächen wurden seit 2015 in Wohnraum umgewidmet?

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Es wird auf den „Bericht des Hessischen Statistischen Landesamts „Flächeninanspruchnahme in Hessen 2011 bis 2020 (Kennziffer: C I 7 - j/20)“ verwiesen:

→ https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/HEHeft_derivate_00010090/CI7_j20_a.pdf.

Darüber hinaus liegen der Landesregierung keine weiteren Erkenntnisse vor.

- Frage 3. Inwiefern ist die Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen in Wohnraum Teil der Strategie der Landesregierung zur Bekämpfung der Wohnraumknappheit?

Aufgrund der besonderen Standortanforderungen ist der Ansiedlung von Gewerbe und Industrie gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (3. Änderung, 2018) in den von der Regionalplanung festgelegten „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe“ ein Vorrang einzuräumen. Zur Beschleunigung der Mobilisierung von Wohnbauflächen in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf ist als Ausnahme die Nutzung von „Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe Bestand“ für den Wohnungsbau möglich.

Diese Ausnahme setzt voraus, dass im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hinsichtlich der ausnahmsweisen Nutzung die bestehende gewerbliche Nutzung in dem betroffenen Vorranggebiet im Rahmen der Abwägung berücksichtigt und nicht eingeschränkt oder gefährdet wird, und das Vorranggebiet nicht im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main liegt.

Darüber hinaus ermöglichen die Träger der Regionalplanung die Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum in Einzelfällen durch Zielabweichungen von gültigen Regionalplänen. Beispielsweise beabsichtigte die Stadt Hanau, Flächen in der Größenordnung von 13 ha für Wohnen und Mischgebiete innerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Industrie und Gewerbe zu ermöglichen. Dieser Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan wurde von der Regionalversammlung Südhessen im Jahr 2020 zugelassen.

Mit der Novelle der Hessischen Bauordnung (HBO) wurde die Umwandlung von Büro- in Wohnflächen grundsätzlich bereits erleichtert. Nach einer Umwandlung bleibt es binnen einer Zehn-

Jahres-Frist möglich, zur früheren Nutzung zurückzukehren. Damit bietet die HBO ein gutes Werkzeug, um auf die noch unklaren Effekte der Corona-Pandemie flexibel zu reagieren.

Frage 4. Welche Hindernisse sieht die Landesregierung, dass nicht mehr Gewerbeflächen für Wohnraum genutzt werden?

Grundsätzliche Aufgabe der Landesplanung ist es, die unterschiedlichen Anforderungen der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen aufeinander abzustimmen und in Einklang zu bringen. Vor diesem Hintergrund ist der Bedarf nach bezahlbarem Bauland sowohl für Wohnen aber auch für Gewerbe und Industrie gleichermaßen zu berücksichtigen, und zwar im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung, wonach die Ausdehnung der Siedlungsflächeninanspruchnahme so weit wie möglich minimiert werden soll.

Um dem in Teilen des Landes bestehenden Wohnungsdruck zu begegnen, wurde unter anderem in der 3. Änderung des LEP Hessen 2000 eine Ausnahmeregelung geschaffen. Danach kann in wenig genutzten Gewerbe- und Industriegebieten – unter bestimmten Voraussetzungen – Wohnungsbau zugelassen werden. Diese Regelung ermöglicht den Städten und Gemeinden deutlich mehr Spielraum, damit sie vor Ort schnell und unbürokratisch reagieren und neuen Wohnraum schaffen können.

Frage 5. In welchem Umfang wurden seit 2015 Änderungen am Flächennutzungsplan vorgenommen, um ursprünglich als Gewerbeflächen ausgewiesene Bereiche einer anderen Nutzung zuzuführen? (Bitte aufgeschlüsselt nach Jahren und Landkreisen)

Die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Flächennutzungsplänen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinden bzw. dem Regionalverband FrankfurtRheinMain. Konkrete Zahlen zu Flächennutzungsplanänderungen können daher nur ermittelt werden, sofern eine zeitaufwendige Abfrage bei den jeweiligen Gemeinden sowie dem Regionalverband FrankfurtRheinMain erfolgt. Dies ist jedoch im zeitlichen Rahmen zur Beantwortung der Kleinen Anfrage nicht möglich.

Wiesbaden, 9. Juni 2021

Tarek Al-Wazir