



HESSISCHER LANDTAG

25. 05. 2021

Kleine Anfrage

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

Umsetzung von leerstehenden Gewerbeflächen in Wohnraum in Hessen – Teil 2 **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.

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

Frage 1. Inwiefern ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um Gewerbeflächen in Wohnraum umzuwidmen?

Grundsätzlich erfolgt die kommunale Bauleitplanung zweistufig. Zunächst wird ein Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) aufgestellt, aus dem dann ein Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) entwickelt wird. Welche Art der Nutzung konkret zulässig ist, ergibt sich erst aus dem Bebauungsplan, wobei es im Wesentlichen darauf ankommt, welches der Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt worden ist. Gleiches gilt, wenn kein Bebauungsplan besteht, aber die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht („faktisches Baugebiet“).

Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Von anderen Baugebieten unterscheiden sie sich (abgesehen vom Industriegebiet) vor allem darin, dass es ein Gebiet ist, welches dem Gewerbe vorbehalten ist und - anders als in Misch- und Wohngebieten - Wohnen dort grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Beabsichtigt also die Gemeinde, künftig ihre städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich für Wohnen vorzubereiten, bedarf es der Festsetzung einer anderen Gebietsart in einem Bebauungsplan. In diesem Fall bedarf es dann auch zusätzlich einer Änderung des Flächennutzungsplans (FNP). Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB). Danach sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln (sogenanntes Entwicklungsgebot). Deshalb muss die Gemeinde zunächst den FNP entweder zuvor oder parallel zum Bebauungsplanverfahren ändern. Zweck dieses Entwicklungsgebots und damit gesetzgeberisches Ziel der grundsätzlichen Verpflichtung ist es, die Gemeinde dazu anzuhalten, ihre städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage einer in sich stimmigen, integrierenden und koordinierenden raumbezogenen Grundkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet zu steuern.

Unter bestimmten Voraussetzungen sieht das BauGB Verfahrenserleichterungen, z.B. für Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung innerhalb des Siedlungsbereichs, vor. Insbesondere reicht nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) eine - nachträgliche - redaktionelle Berichtigung des FNP aus, sofern die städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Im Ergebnis lässt sich daher nicht abstrakt beantworten, wann die Ausweisung bzw. Festsetzung von Wohnbaugebieten in Gewerbegebieten einer FNP-Änderung bedarf. Vielmehr kommt es auf den konkreten Einzelfall an.

- Frage 2. Wie viele Bauanträge und Bauvoranfragen mit dem Ziel einer Nutzungsänderung von Gewerbefläche in Wohnraum wurden seit 2015 bei den zuständigen Baubehörden gestellt?
(Bitte aufgeschlüsselt nach positiv und negativ beschiedenen Anträgen)
- Frage 3. Welche Auflagen gehen typischerweise mit einer Umwidmung von Gewerbeflächen in Wohnraum einher?
- Frage 4. In wie vielen Fällen wurde seit 2015 von einer Genehmigungsfreistellung nach § 64 Abs. 2 Nr. 1 HBO Gebrauch gemacht, die vorsieht, dass Nutzungsänderungen keiner Genehmigung bedürfen, wenn dadurch Wohnraum in Höhe von insgesamt mehr als 5.000 Quadratmeter geschaffen werden?

Die Fragen 2 bis 4 werden wegen ihres Sachzusammenhanges zusammen beantwortet.

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Um die erforderlichen Informationen zu erhalten, müsste eine Abfrage der unteren Bauaufsichtsbehörden erfolgen. Dies ist allerdings aufgrund der Fristsetzung nicht möglich.

- Frage 5. Inwiefern hält die Landesregierung die Grenze von 5.000 Quadratmetern bei der Genehmigungsfreistellung für zielführend und praktikabel?

Die genannte Grenze von 5.000 Quadratmetern bei der Genehmigungsfreistellung bezieht sich nicht allgemein auf die Zulassung von Wohnungen in einem Gewerbegebiet oder in der Nähe eines Gewerbegebietes, sondern behandelt den Sonderfall, dass Wohnungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes nach § 3 Abs. 5c Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu einem Störfallbetrieb zugelassen werden. Ist dies der Fall, ist nach § 64 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) bei Wohnbauvorhaben, bei denen mehr als 5.000 Quadratmetern Wohnflächen geschaffen werden, stets ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, insbesondere, damit die nach Art 15 der Richtlinie 2012/18/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie) notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden kann. Diese Baugenehmigungspflicht ist aus gefahrenabwehrrechtlichen Erwägungen sachgerecht und zur bauordnungsrechtlichen Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie geboten. Ausführliche Erwägungen hierzu sind der Begründung Landtags-Drucksache 19/5379 vom 7. November 2017, Seite 99 bis 104, zu entnehmen. Diese Regelung ist angemessen, entspricht der Musterbauordnung, wurde von den meisten Bundesländern übernommen und auch von der Rechtsprechung bisher nicht beanstandet. Sie ist zudem praktikabel; aus der Anwendungspraxis bei den unteren Bauaufsichten sind bislang keine übergreifenden Vollzugsschwierigkeiten bekannt geworden.

Wiesbaden, 13. Mai 2021

Tarek Al-Wazir