

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0154/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 16.11.2022
		Verfasser/in: FB 23/000
Ratsantrag der Fraktionen Grüne und SPD vom 29.09.2021 (Nr. 196/18)		
Erweiterte Anwendung des Aachener Baulandbeschlusses		
Ziele:	Klimarelevanz keine nicht eindeutig	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.12.2022	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Erläuterungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Baulandbeschluss entsprechend den Erläuterungen zu überarbeiten und dem Ausschuss zur Beratung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
x			

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Ratsantrag

Mit Schreiben vom 29.09.2021 beantragen die Fraktionen Grüne und SPD, durch die Verwaltung prüfen zu lassen, *ob der bislang nur für eine geplante Wohnbebauung genutzte, sogenannte „Baulandbeschluss“ auch auf andere Formen der zukünftigen Bebauung (Gewerbe, Büro, Industrie) rechtssicher angewandt werden kann.*

Der Antrag ist als **Anlage** beigefügt.

Ausgangslage

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.03.2007 die Anwendung eines Kooperationsmodells zwischen Grundstücksentwicklern und der Stadt als Planungsträgerin, den Baulandbeschluss, beschlossen. Demnach werden Planverfahren zur Entwicklung von Wohnbauflächen auf Grundstücken von mindestens 5.000 m² Größe nur durchgeführt, wenn der Grundstückseigentümer der Stadt vor Einleitung des Planverfahrens ein notarielles Kaufangebot über 1/4 der zukünftigen Netto-Baulandfläche des beantragten Gebietes zum planungsunbeeinflussten Wert unterbreitet. Die Stadt erklärt sich im Gegenzug dazu bereit, ein Planverfahren mit dem Ziel einzuleiten, ein Wohngebiet zu entwickeln. In seiner Sitzung am 19.06.2019 hat der Rat die Neufassung dieses Kooperationsmodells beschlossen und den durch den Entwickler der Stadt anzubietenden Grundstücksanteil auf 1/3 der zukünftigen Netto-Baulandfläche erhöht. Sämtliche mit der Entwicklung entstehenden Kosten werden entsprechend der Anteile der Bruttobaulandflächen aufgeteilt.

Zweck des Baulandbeschlusses

Der Baulandbeschluss ist ein kommunaler Grundsatzbeschluss, der die Möglichkeit bietet, ein einheitliches Vorgehen der Stadt bei der Entwicklung privater Flächen zu gewährleisten. Er verfolgt das Ziel, insbesondere den Bau von preiswertem Wohnungsbau zu stärken und die privaten Grundstückseigentümer, auf deren Flächen bauliche Entwicklungen stattfinden, durch Bindungen und Kostenbeiträge an der Erreichung wohnungs- und sozialpolitischer Ziele zu beteiligen. Diese Ziele folgen dem § 1 Baugesetzbuch (BauGB), nämlich „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu gewährleisten.

Der Baulandbeschluss dient somit der Mobilisierung von Bauland für eine sozialgerechte Stadtentwicklung bei der Neubegründung oder der Änderung von Planungsrecht. Dieses Ziel wird durch den städtischen Erwerb privater Flächen in den Gebieten künftiger Wohnbauentwicklungen unterstützt, um hierdurch Flächen für soziale Infrastruktur, für geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau und für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen bereit zu stellen.

Mit dem Baulandbeschluss werden die Eckpunkte für den Abschluss städtebaulicher Verträge und die Pflichten zur Kostenbeteiligung der Planungsbegünstigten vereinheitlicht. Die Methode der planungsbedingten Bodenwertsteigerung und damit der Rahmen für eine Kostenbeteiligung der Entwickler an der Baulandentwicklung wird transparent und verbindlich festgelegt.

Rechtliche Basis zur Umsetzung des Baulandmanagements (dazu gehören Kooperations-, Zwischenerwerbs-, Quoten- oder Baulandmodelle) ist das BauGB, da die Modelle durch politische Beschlüsse und die Anwendung städtebaulicher Verträge ermöglicht und umgesetzt werden. Grundlage aller kooperativen Modelle des Baulandmanagements ist, dass erst durch das Handeln der Kommune die Entwicklung von bisher nicht bebaubaren Grundstücken im Privateigentum möglich wird. Da die Investierenden somit deutlich vom öffentlichen Handeln und öffentlichen Investitionen profitieren, wird ein Teil des Entwicklungsgewinns in Form von Grundstücksanteilen, Geldzahlungen oder Erfüllung bestimmter Anforderungen an die Kommune zurückgegeben. Alle Modelle eint, dass die Umsetzung den Belangen der einheimischen Bevölkerung zu Gute kommt, sie werden daher auch als Einheimischenmodelle bezeichnet. Die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum ist eine Kernaufgabe kommunalen Handelns, daher ist auch in der Rechtsprechung unstrittig, dass diese Modelle im Wohnungsbau angewandt werden dürfen.

Bisher erfasst der Aachener Baulandbeschluss nur die Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Beschränkung auf das Wohnen schließt zunächst alle anderen Formen der Bodennutzung wie Gewerbe, Einzelhandel etc. ebenso wie Mischformen aus bzw. erfasst diese nicht eindeutig. Da immer wieder größere Flächenentwicklungen anstehen, die nicht oder nicht ausschließlich dem Wohnen dienen, zielt der Ratsantrag folgerichtig auf die Frage der möglichen Erweiterung des Beschlusses auf andere Nutzungen.

Rechtliche Bewertung der Erweiterung des Baulandbeschlusses

Der Fachbereich Recht und Versicherung (FB 30) hat sich ausführlich mit der Zulässigkeit der Ausweitung des Baulandbeschlusses auf gewerbliche Nutzungen beschäftigt (s. **Anlage 2** Stellungnahme des FB 30).

Nach Auswertung mehrerer Urteile u.a. des Bundesverwaltungsgerichtes oder des Verwaltungsgerichtshofes München sowie Kommentierungen zu Urteilen über Baulandmanagementmodelle kommt der FB 30 zu dem Ergebnis, dass ein Baulandmodell im gewerblichen Bereich, der, vergleichbar dem Aachener Baulandbeschluss, die Schaffung von Planungsrecht an die Übertragung bestimmter Grundstücksanteile an die Stadt voraussetzt, nicht rechtssicher umsetzbar ist. Begründet wird dies mit europäischem Recht sowie der Bindung des Baulandbeschlusses an die Regelungen des Baugesetzbuches, hier der Bindung an städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB, deren gesetzliche Voraussetzungen diese erfüllen müssen. Im § 11 BauGB werden als Ziele eines städtebaulichen Vertrages u.a. die Sicherung des Wohnbedarfs einkommensschwächerer und weniger begüterter Personengruppen genannt. Ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen wird in § 11 BauGB nicht erwähnt, jedoch ist die Auflistung des § 11 auch

nicht abschließend („insbesondere“). In § 1 (6) Nr. 8 BauGB werden hingegen die Belange der Wirtschaft als abwägungsrelevanter Belang genannt, das Ziel der Wohnraumversorgung wird aber im BauGB deutlich stärker als Ziel der Bauleitplanung gewichtet.

Eine Recherche hat ergeben, dass es bisher scheinbar kein vergleichbares Baulandmodell für Gewerbeflächen in Deutschland gibt. Zwar geben einige Städte an, auch bei gewerblichen Entwicklungen Modelle des Bodenmanagements, z.B. den des Zwischenerwerb zu verwenden, eine dem Aachener Baulandbeschluss ähnliche Regelung gibt es aber nicht.

Der FB 30 kommt in der Gesamtbetrachtung zu dem Schluss, dass die sog. Einheimischenmodelle im Bereich einer Gewerbegebietsentwicklung rechtlich nicht sicher umsetzbar und vermutlich nicht mit europäischem Recht vereinbar seien (s. Anlage). Somit ist das Ziel des Ratsantrages, den Baulandbeschluss auf andere Nutzungen zu erweitern, nicht rechtssicher umsetzbar. Dennoch ist der Ansatz richtig, den Baulandbeschluss zu erweitern, um zumindest Mischformen aus Wohnen und Gewerbe zu erfassen.

Wohnbaulandentwicklung

Der im Baulandbeschluss verwandte Begriff Wohnbaufläche lehnt sich an die Baunutzungsverordnung (BauNVO) an, welche die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan und die Festsetzung von Wohngebieten in Bebauungsplänen ermöglicht. Damit werden Flächen bezeichnet, bei denen die Nutzung Wohnen prägend ist und andere Nutzungen deutlich untergeordnet werden. Nicht abgedeckt durch den Begriff Wohnbaufläche werden andere nach BauNVO als Bauflächen dargestellten bzw. als Gebiete festgesetzten Flächen, auch wenn es sich um Gebiete handelt, bei denen in nicht unerheblichem Maße Wohnungsbau realisiert werden könnte, z.B. Dorf- (MD) oder Mischgebiete (MI) oder die urbanen Gebiete (MU). Während die Festsetzung eines größeren Dorfgebietes in Aachen eher unwahrscheinlich ist, könnten Misch- und Urbane Gebiete an Bedeutung gewinnen, da in Zukunft aufgrund der Flächenknappheit voraussichtlich mehr gemischte Bauformen entstehen werden. Diese Mischformen unterstützen auch die im Sinne einer flächensparenden Nachverdichtung mögliche und sinnvolle Kombination aus Gewerbe und Wohnen, sind aber eben nur in M-Gebieten möglich. Da im MI der Wohnflächenanteil ca. die Hälfte der gesamten Fläche und im MU sogar deutlich mehr betragen kann, könnte der Beschluss in der derzeitigen Fassung nicht rechtssicher auf diese Gebiete angewandt werden. Somit wäre die Ausweitung des Baulandbeschlusses auf diese Gebietskategorien folgerichtig.

Der bisherige Baulandbeschluss zieht nur unter der Voraussetzung Wohnbaufläche und mindestens 5.000m² Plangebietsgröße. Gemischte Nutzungen würden erst dann erfasst, wenn der Wohnflächenanteil mindestens 5.000m² betragen würde, wobei auch hier fraglich ist, ob der jetzige Beschluss bei Mischnutzungen überhaupt anwendbar wäre. Bei der Entwicklung gemischter Quartiere hat die Stadt Aachen also keinen oder einen nicht genau definierten Anspruch auf Partizipation an der Entwicklung. Auch werden Entwicklungen von Wohnbauflächen, die den Leitlinien der Innenentwicklung entsprechen, also weniger Flächenverbrauch bei höherer Dichte, unter Umständen

trotz hoher Zahl an Wohneinheiten nicht durch den heutigen Beschluss erfasst. So befindet sich derzeit ein Projekt in der Entwicklung, bei dem eine Mischnutzung mit rund 12.500m² Bruttogeschossfläche und knapp 60 Wohneinheiten entsteht, also eine deutliche Relevanz aufweist, aufgrund der Plangebietsfläche von ca. 4.900m² aber nicht vom Beschluss erfasst wird.

Überarbeitung Baulandbeschluss

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Baulandbeschluss zu überarbeiten. Dabei sollte geprüft werden, inwieweit die Ausdehnung auf gemischte Baugebiete erfolgen kann und ob anstatt einer Mindestgröße des Plangebietes eine Umstellung auf eine Mindest-Bruttogeschossfläche zielführender ist. Weitere Fragestellungen wären, ob neben den im Plangebiet anzubietenden Kaufgrundstücken alternativ auch andere Flächen übertragen werden könnten, und ob je nach Projekt alternativ auch Geldzahlungen möglich wären, die dann z.B. zweckgebunden zur Sicherung oder Schaffung von Bindungen im Bestand oder Neubauvorhaben zu verwenden wären.

- Anlage 1: Ratsantrag
- Anlage 2: Stellungnahme FB 30

Fraktionen im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Oberbürgermeisterin
Sibylle Keupen
Rathaus/Markt
52058 Aachen

Eingang bei FB 01
29. Sep. 2021

Nr. 196/18

Geschäftsstellen
Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

Grüne 0241 / 432 -7217
Antrag Nr. 41/2021
SPD 0241 / 432 -7215

Aachen, 29.09.2021

Ratsantrag
Erweiterte Anwendung des Aachener Baulandbeschlusses

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin,

die Fraktionen von SPD und Grünen beantragen im Rat und den zuständigen Fachausschüssen folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob der bislang nur für eine geplante Wohnbebauung genutzte, so genannte „Baulandbeschluss“ auch auf andere Formen der zukünftigen Bebauung (Gewerbe, Büro, Industrie) rechtssicher angewendet werden kann.

Begründung:

Der sogenannte Baulandbeschluss wird in Aachen bislang nur bei geplanter Wohnbebauung genutzt. Er stellt – verkürzt dargestellt – sicher, dass ab einer bestimmten Grundstücksgröße eine Bauleitplanung zur Schaffung von Baurecht nur dann eingeleitet wird, wenn der Eigentümer bereit ist, einen gewissen Prozentsatz der Grundstücksfläche zuvor an die Stadt zu übertragen.

Die Praxis hat indes gezeigt, dass ein solches Vorgehen auch bei anderen Nutzungsabsichten sinnvoll sein kann, so dass es angezeigt ist, dass die Verwaltung entsprechende Möglichkeiten prüft und gegebenenfalls bewertet.

Mit freundlichen Grüßen



Monika Wenzel
Fraktionssprecherin GRÜNE



Sebastian Breuer
Sprecher der GRÜNEN im
Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss



Norbert Plum
Planungspolitischer Sprecher SPD



Renate Wallraff
Sprecherin der SPD im
Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss

An
FB 23
Herrn Kemperdick

Auskunft Frau Dr. Bollwerk
Telefon 0241/432-3016
Telefax 0241/432-3007
e-mail ines.bollwerk@mail.aachen.de

Aktenzeichen FB 30 Bo D 1231-21
Ihr Zeichen

Datum 06.12.2021

Baulandbeschluss für Gewerbeflächen

Sehr geehrter Herr Kemperdick,

in der vorbezeichneten Angelegenheit bitten Sie um Prüfung, ob eine Beschlussfassung dahingehend zulässig sei, einen Baulandbeschluss, wie er in Aachen für Wohnungsbauland existiert, auch für Gewerbeflächen zu fassen.

Eine solche Beschlussfassung wäre nicht ohne Risiko. Dies aus folgenden Gründen:

Formen des Baulandmanagements, seien es Einheimischenmodelle, Quotenbeschlüsse oder Baulandbeschlüsse werden in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB umgesetzt und müssen daher dessen gesetzliche Voraussetzungen berücksichtigen bzw. erfüllen.

Für den Wohnbedarf einkommensschwächerer und weniger begüterter Personengruppen gibt § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB einen eindeutigen Anhaltspunkt („Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung“).

Für den Bedarf an Gewerbeflächen ist dies in deutlich geringerem Ausmaß der Fall. Dieser wird in § 11 nicht erwähnt. Zwar zählen nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu den abwägungserheblichen Belangen auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, so dass sich hieraus ebenfalls ein legitimes öffentliches Interesse im Zuge der abwägungsrelevanten Aspekte herleiten lässt. Die Verankerung des Wohnbedarfs ist in § 11 BauGB jedoch wesentlich stärker angelegt als der Bedarf an Gewerbeflächen.

Das BVerwG hat bei der Beurteilung des „Weilheimer Modells“ (Einheimischenmodell im Wohnungsbau) mit Urteil vom 11.02.1993 (Az. 4 C 18.91) zur Rechtmäßigkeit des Weilheimer Modells ausgeführt, dass diese auf das qualifizierte öffentliche Interesse zurückzuführen sei, welches der Wohnbedarf darstelle.

Nach den Ausführungen in der Kommentierung (Krautzberger, in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, § 11 Rn. 151c) kann dies die Brücke zur Rechtmäßigkeit städtebaulicher Verträge sein, denen gleichfalls ein rechtmäßiges öffentliches Interesse zu Grunde liegt. Sofern vergleichbare, zu legitimierende kommunale Aufgaben und damit öffentliche Interessen vorliegen, könne dies zum Beispiel für vertragliche Gestaltungen im Zusammenhang mit der Sicherung des örtlichen Gewerbes und

des örtlichen Handels, ggfs. auch mit der Ansiedlung von neuen Betrieben, Bedeutung haben. So habe der VGH München mit Urteil vom 22.12.1998 (Az. 1 B 91.3288) entschieden, dass Einheimischenmodelle auch zur Förderung des örtlichen Gewerbes zulässig seien.

Zwar ist zutreffend, dass der VGH München dies so entschieden hat, allerdings zu einer privatrechtlichem vertraglichen Gestaltung eines Einheimischenmodells und nicht zu einem klassischen Baulandbeschluss nach Aachener Modell. Ob sich ein solches Beschluss noch als rechtmäßig erweisen oder bei einer gerichtlichen Überprüfung als Verstoß gegen das Koppelungsverbot verstanden werden würde, ist nicht abschließend vorherzusagen. Das Koppelungsverbot verbietet, in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag wie einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB Gegenleistungen zu vereinbaren, die nicht im Zweckzusammenhang mit der Leistung der Behörde stehen (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, § 56 Rn. 16 ff.). Hier lässt sich einerseits vertreten, dass die Schaffung von Planungsrecht für neue Gewerbeansiedlungen im Sachzusammenhang damit steht, dass die Gemeinde einen gewissen Prozentsatz dieser Flächen zum planungsunbeeinflussten Wert erhält, um auf diesen örtliche Gewerbetreibende ansiedeln zu können. Es lässt sich aber ebenso vertreten, dass dies deswegen kein legitimes öffentliches Interesse ist, weil der Gewerbeflächenbedarf örtlicher Gewerbetreibender in § 11 BauGB (anders als der Wohnbedarf bestimmter Bevölkerungsschichten) eben nicht erwähnt ist und örtliche Gewerbetreibende sich ebenso auf von Investoren entwickelten Flächen ansiedeln können.

Darüber hinaus besteht ein weiteres Risiko in der europarechtlichen Bewertung einer solchen Regelung – diese kann einen Verstoß gegen die Grundfreiheiten begründen.

Die Europäische Kommission hat ein Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland eingeleitet, weil sie Einheimischenmodelle im Bereich des Wohnungsbaus für europarechtswidrig hielt. Dieses ist 2017 eingestellt worden, weil die Kommission sich mit dem Bund und dem Freistaat Bayern auf Kautelen geeinigt hat, unter denen die Kommission keine Bedenken mehr im Hinblick auf die europarechtliche Vereinbarkeit bzw. die Konformität mit den Grundfreiheiten hatte. So ist etwa erforderlich, dass die betreffenden Personen Einkommens- und Vermögensobergrenzen einhalten, unter Bewerbern auf Basis einer punktebasierten Bewertung eine Auswahl getroffen wird und die Sicherung des Förderzwecks durch Rückzahlungsvereinbarung gesichert wird (vgl. <https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/med/aktuell/leitlinien.pdf>).

Für Gewerbeflächen habe ich vergleichbare Kautelen nicht recherchieren können, auch bei Gewerbeflächen kann aber die europarechtliche Besorgnis bestehen, dass Einheimischenmodelle einen Eingriff in die europarechtlichen Grundfreiheiten darstellen – weil „Einheimische“ zwar nicht zwingend eigene Staatsangehörige sein müssen, es aber weit überwiegend sind. Dies kann den Fall einer sog. Mittelbaren Diskriminierung begründen, die nicht anhand des Kriteriums der Staatsangehörigkeit vorgenommen wird, sondern anhand eines anderen, aber nahezu bedeutungsgleichen Kriteriums (inländischer Wohnsitz o.ä.). Diese wären dann im Einzelfall zu rechtfertigen, was bei den sozial motivierten Regelungen zum Wohnungsbedarf unter den dargestellten Umständen gelingen kann, wozu ich aber bei Gewerbeflächen nichts habe recherchieren können. Vor diesem Hintergrund halte ich „Einheimischenmodelle“ im Bereich der Gewerbeansiedlungen für riskant.

Auch ein klassischer „Baulandbeschluss“ kann die europarechtliche Besorgnis begründen, dass Grundfreiheiten verletzt werden, wenn etwa die anschließende Vermarktung der Gewerbeflächen durch die Stadt primär an ortsansässige / inländische Gewerbebetriebe erfolgt.

Risikolos wäre eine entsprechende Beschlussfassung damit weder was die nationale Rechtslage (§ 11 BauGB) noch was die europarechtlichen Implikationen angeht.

Auch Recherchen dazu, ob andere Kommunen vergleichbare Beschlüsse getroffen haben und umsetzen, haben bei mir wenig Ergebnisse erbracht. So gibt Remscheid in einer Abfrage des DIFU an, ein Baulandmanagement durch Zwischenerwerb und Vorkaufsrechte umzusetzen, Heidelberg gibt an, ein Baulandmanagement auch bei „höherwertigen Gewerbeflächen“ vorzunehmen, die konkrete Art und Weise der Umsetzung wird aber nicht angegeben sondern es handelt sich um eine rein tabellarische Zusammenstellung.

Gibt es Kontakte zum Städtetag, der ggfs. einen entsprechenden Überblick hat oder ergänzende Informationen beisteuern kann?

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Dr. Bollwerk