IMMOBILIEN ZEITUNG FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 45/2021 vom 11. November 2021



"Wir brauchen eine komplett neue Planungskultur für Innenstädte"

Haben wir in Deutschland noch das richtige Bau- und Planungsrecht, um den Strukturwandel der Innenstädte zu gestalten? Und welche Rolle spielt bei alledem der Handel? Das ist der Ausgangspunkt eines Round-Table-Gesprächs mit Stadträtin Frauke Burgdorff, Baurechtler Daniel Pflüger, Städtebau-Professor Wolfgang Christ, Gutachter Joachim Will und Landesplaner Florian Ismaier. In der Diskussion tritt schnell ein grundsätzlicher Dissens zutage. Während Christ für ein temporäres Laissez-faire plädiert und Pflüger ein "viel zu starres Recht" beklagt, halten die Vertreter der öffentlichen Sphäre (Burgdorff, Ismaier) den Steuerungsanspruch des Staates aufrecht. Burgdorff fordert sogar "härtere Instrumente" in den Städten, z.B. ein aktives Vorkaufsrecht oder eine leichtere Anwendung der Ersatzvornahme.



geht das nicht und allein mit öffentlichen Einrichtungen geht das auch nicht. Wir brauchen den Handel, um Urbanität herzustellen. Das ist jetzt vielleicht eine provokante These, aber ich

Tendenz steigend, überhaupt nicht mehr steu ern kann, macht es da noch Sinn, über kom munale Einzelhandelskonzepte eine räumli-che Steuerung des stationären Handels vor-nehmen zu wollen? Grundsätzlich bin ich der Meinung, dass das der Fall ist. Aber ich glaube, der stationäre Handel verliert seine Bedeutung

für die Versorgung und gewinnt gleichzeitig eine Bedeutung, die er schon immer hatte, und

läuft 24 Stunden, sieben Tage die Woche, des wegen muss der stationäre Handel auch kom

dem Papier. Es geht darum, dass Logistik-standorte, die zusätzlich gebraucht werden, an den richtigen Stellen entstehen und nicht ein-

Immobilien Zeitung: Frau Burgdorff, wie wünschen Sie sich die Aachener Innenstadt?
Frauk Burgdorff, ich winschen mir eine Stadt des Schlenderns. Dass flanieren und Mußagen Zhrists: Wir haben das Erlebnis Innenstadt prägt, abe auch die Ökonomie der Innenstadt.

IZ. Herr Prof. Christ, was sind aus Ihrer Sicht die Lehren aus der Corona-Pandemie für die Stadtensticklung?

Morgang Christ: Wir haben gelemt, dass man monatelang, vielleicht sogar ein Jahr lang und befrauch die Ökonomie der Innenstadt.

IZ. Was sind Ihre drängendsten Aufgaben?

Burgdorff. Aachen hat ein zweigeteille Innenstadt. Um Dom und Rathaus herum ist alles ganz prima, auch wenn dort zum Teil Läden leer stehen. Es gibt aber auch die Unsprüngliche echte Einkaufskmele, die daab bertstraße. Der geht es im Moment nicht gut. Da haben wir uns weit vor meiner Zeitzu einem Shoppingenter (Aquis Plaza, d. Red.) verfülren lassen. Es war eines der lezen der Jenzen ber Versorgung fand, wird weiner in lassen. Es war eines der letzen geschlossenen Shoppingenter, die gebant wurden, und sehn ohnen Innenstadt er Denokratieusshandelis, des Diesen gesamten sehr konsumorientieren Aufenthaltsort transferieren, der das Mitteinaufer einer Metversen Stadte der Einnenstadt sülder.

Iz. Herr Prof. Christ, was sind aus Ihrer Sicht die Lehren aus der Corona-Pandemie für die Lehren aus der Corona-Pandemie für die Lehren aus der Corona-Pandemie für die Lehren aus der Gorona-Pandemie für die Lehren aus der Gorona-Pandemie für die Lehren aus der Stadtensten der Jenzeh der Steptien sich die Lehren aus der Steptien sich der Jenzeh der Steptien sich der Stadten sich der Sauchauf der Schlieben Stadten der Stadten sich der Sauch auch die Lehren aus sein der Jenzeh der Steptien sich der Sauch auch die Lehren aus der Grona-Balten ein der Innenstadt wir der Jenzeh der Jenzeh der Steptien sich der Sauch auch die Landen und ein der Jenzeh der Jenzeh

Die Teilnehmer

Frauke Burgdorff ist seit 2019 Beigeordnete für Planung. Bau und Mobilität der Stadt Aachen Für sie ist Corona eine Gelegenheit, "Stadt neu zu denken". Eszemplartsch geschieht das in Aachen gerade mit dem Projekt Büchel in der Altstadt. Dort reißt die Stadt ein Parkhaus aus den 1960er Jahren ab und ersetzt es durch einen begrünten Platz mit Bandbebauung.
Wolfgang Christ, Gründer des Urban Index Institut, ist emeritierter Professor für Städebau und Entwerfen der Bauhaus-Universität Weimar. Ein Schwerpunkt seiner Forschung sind Stadt und Handel. 2013 veröffentlichte er mit Franz Fesch das Buch, Stadt-Center. Ein neues Handelsformat für die urbane Mittre", Darns tellt er er folgreiche Beispiele aus England, den Niederlanden und Deutschland für die Integration großformatiger Handelsimmobillen in eine Stadt vor.

Daniel Pflüger: Wir vertreten die Interessen eines Inwestors in einem Bauleitplanwerfahren. Da soll im Kontext eines größeren Gewerbegebiets ein zusätzlicher Bürostandort mit 30.000 m² Fläche entstehen. Nicht grade weitig. Die Stadt will eine schöne Platzstrukturschaffen und irgendwie eine gewisse Urbaniät in dieses Gebiet bringen. So entstand der Wunsch, jenseits von ein, zweit Caffes eine kleine Einkaufsnöglichkeit zu schaffen, einen Klosk oder einen Lebensmittelmarkt. Der muss auch nicht großlächig sein, cher eine Art Cly-Shop, in dem die Leute nach der Arbeit noch Besorgungen machen können. Aber das geht nicht. Das einschlägige Landesentwicklungsprogramm sieht an dieser Stelle keinen Einzelhandel vor, weil das Gebiet außerhall eines zentralen Versorgungsbereichen in einem Gewerbegebiet liegt. Das bedeutet: Einzelhandel ist da komplett ausgeschlossen. Um dennoch einen Lebensmittelmarkt zu ermöglichen, müsste der Investorparallel zum Bauleiphanungsverfahren urch ein Zielabweichungsverfahren. Das macht er nicht, weil eis him zu lange dauert. Es wird also keinen Handel geben, es bleibt ein reiner Bürostandort. Die andere Lösung wär städtebaulich sicherlich besser.

IZ: Unser Bau- und Planungsrecht zementiert also eine städtebauliche Monostruktur? Pflüger: Das kann man so sagen. Und da stellt sich mir tatsächlich die Frage: Ist eine Baunut-zungsverordnung, die dem Vorschub leistet, indem sie Gebiete strikt voneinander abgrenzt,

indem sie Gebiete strikt voneinander abgrenzt, noch zeitgemäß? Wir sind so start in unseren Verfahren, in unseren Gesetzgebungsregularien, dass wir auf Veränderungen von Konsumgewohnheiten überhaupt nicht mehr angemessen reagieren können. Burgdorff ich sehe das sehr differenziert. Die Baunutzungskategorien haben eine große Berrechtigung, man sollte sie nicht leichtsinnig drangeben. Unsere Innenstädte sollen dem Vergnügen, dem Aufenthalt, dem abendlichem Treffen dienen. Das ist gut, aber das kann eine Lautstärke entwickeln, die kein gesundes Wohnen mehr ermöglicht. Man muss nicht die Baunutzungsverordnung ändern, sondern erst schauen, was eine neue Gebietskategorie wie. Zh. das Urbane Gebiet in der Praxis bringt. Grundsätzlich ist allerdings schon zu fragen, ob es gerechtfertigt ist, dass wir Freizeitältzm in dem Konfilkt mit Wohnen wir Freizeitlärm in dem Konflikt mit Wohnen wesentlich höher bewerten als Verkehrslärm.



IZ: Warum hält die Landesregierung über-haupt am Zentralitätsgebot und am Integra-tionsgebot fest, d.h. den Maßgaben, dass der großflächige Einzelhandel auf Mittel- und Oberzentren und an städtebaulich integrierten Standerten un kenwamistion in? Oberzentren und an staateoaulunci nietgeneten Standotten zu konzentrieren ist? Ismaier: Dahinter steht eine grundsätzliche Überlegung. Wenn wir davon ausgehen, dass bestimmte Sortimente bereits zu 40% online werkauft werden, ist es dann nicht sinnvoll die restlichen 60% dort zu haben, wo sie bisher noch sind? Der stationäre Einzelhandel ver-

Christ: Die Paketsteuer erinnert mich an die Warenhaussteuer, die es Anfang des 20. Jahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gefordert, um die Warenhausentwicklung zu bremsen oder umzukehren. Die ist dann im Laufe des Ersten Weltkriegs abgeschafft worden, weil sie im Grunde eine kontapproduktive Wirkung hatte. Sie hat eigentlich nur dazu geführt, dass Start-ups im Warenbausbezieheits in der Warennahme. Eine Innenentwicklungsmaßnahme nahme. Eine Innenentwicklungsmaßnahme ist ein Instrument des besonderen Städte-baurechts. Ich würde sie gerne auch in inner-städtischen Mikrolagen anwenden, in denen wir Probleme haben. Ein zentrales Thema ist auch die Mobilität in der inneren Stadt wir Städte haben im Moment nicht die Möglich-keit, das Tempo zu setzen, das wir grene hät-ten. Wir müssen ums an die Straßenverkehrs-orden um keiten und de zufehr ein flessen der beordnung halten und da steht der fließende Verkehr an oberster Stelle, also Tempo 50.

12. inte. Christ: Warum versuchen wir es nicht einmal mit einer Kultur des Experiments? Warum is es nicht möglich, mal für drei oder vier Jahre Städte, von der Kleinstadt, vom Stadtteilzen-Städte, von der Kleinstadt, vom Stadtrelizen-trum bis zur Großstadt, in die Lage zu verset-zen, die Dinge zu tun, die man jetzt machen muss, und zwar unter der Prämisse, dass man das mal darf? Ich habe vor genau 20 Jahren im Saarland den Auftrag gehabt, in dem ehemali-gen Bergwerk, Göttelborn ein neues Bauhaus zu entwickeln. Die Idee der Landesregierung gen bergwerk Gotteiborn ein neues Baunaus zu entwickeln. Die Idee der Landesregierung unter dem damaligen CDU-Ministerpräsiden-ten Peter Müller war, einen sogenannten Zukunftsstandort aus der Erbmasse der Indus-

bestimmte Sortimente bereits zu 40% online verkauft werden, ist es dann nicht sinwoll die restlichen 60% dort zu haben, wo sie bisher noch sind? Der stationäre Einzelhandel verliert Umsätze an den E-Commerce, aber genau deswegen pehören Verkauffächen ehre in die zentralen Lagen als auf die grüne Wiese.

Christs Erün inch klingt das absuuf. Es fließen ungeheure private und öffentliche Mitrel in die digitale Infrastruktur und damtit in die Basis des Onlinehandels. Mit kräftiger Unterstützung des Staatse wächst eine digitale Einkaufte. Sie den Schaftfung des Sanierungsrechts wie der Verschäftung des Sanierungsrechts welt heran und gleichzeitig geht dieser Staat hin und tut so, als könne er das Gegentell von dieser Einstchlung, nämlich die physische, an Orte und Rüume und Sortimente gebundene Kultur des Handels in igenelheire Form retten. Das ist nichts anderes als eine Dehmung des historischen Bandes zwischen Stadt und Handel, bis dieses Band irgendwann reißt. Und eigentlich ist dieses Band in Jahre 2020 gerissen. Man hätte sagen müssen, so geht es nicht weiter, wirb brauchen eine komplett neue Planungskultur für unsere Innenstäde, ein urban programmiertes Bau- und Planungsrecht, was den Einzelhandel berüfft, in einem wie die Grauft ein einem die Stadt zu organisieren. Das kwird ganz schnellen, das wir den schale von aber aus der Stadt zu organisieren. Das kann ein Baugebot sein und, wenn dem nicht nachegken und ein der Stadt zu organisieren. Das kann ein Baugebot sein und, wenn dem nicht nachegentum ein der Stadt zu organisieren. Das kann ein Baugebot sein und, wenn dem nicht nachegeten in der Stadt zu organisieren. Das kenn ein Baugebot sein und, wenn dem nicht nachegeten und ein der Stadt zu organisieren. Das kann ein Baugebot sein und, wenn dem nicht nachegeten in der Stadt zu verstrecht.

IZ. Aktives Vorkaufsrecht?

Burgdorff; Wir machen ein Angebot und der
Eigentümer, der nicht entwickelt, muss innerhalb einer Fist reagieren. Mir geht es nicht
darum, alles kommunal zu steuern, sondern
darum, private Investoren zu finden, die Lust
haben, eine Lage positiv zu entwickeln. Das
wäre für mich ganz, ganz wichtig in dieser Krisensituation. Wir müssen solche Maßnahmen
ordentlich begründen im Rahmen von vorbereitenden Untersuchumen. Das ist mir auch

Deutschland aus historischen Gründen sehr stark, weshalb sich Kommunen und Staat in der Praxis oft davor scheuen, Enteignungen vorzunehmen. Das aktive Vorkaufsrecht wird ein Zahnloser Tiger bleiben, genauso wie das Baugebot, das im Baugesetzbuch jüngst ausgeweitet worden ist.

Zi: Ihre Meinung zur Paketsteuer für Onlinehändler zugunsten der Städte, wie sie der Deutsche Städte- und Gemeindebund forder? Burgdorff: Das ist vielleicht ein schönes Add-on, um Geld in die Kassen zu bekommen, aber die städtebaulichen Probleme kriegen wir damit nicht gelöst.

Christ: Die Paketsteuer erinnet mich an die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufleuten gelordert, um die Warenhaussteuer, die es Annfang des 20, lahrhunderts gab. Sie wurde von den kleinen Kaufl könnte man die Bedeutung des Einzelhandels Läden leer stehen. Ich glaube, da wäre ein nur dazu getunrt, dass Start-ups im warenhausbereich nicht mehr zum Zuge kamen.
Dagegen wurden die großen Warenhauskonzeme, die keine Probleme mit dieser
Steuer hatten, gestärkt und vor Konkurrenz
geschützt. Ich vermute, eine Paketsteuer für
Onlinehändler hätte eine ähnliche Wirkung.
Burgdorff: Was wir definitiv auf Bundesebene
brauchen, 1st die Innenentwicklungsmaß-

Will: Dem Handel Unterstützungsmaßnah-men zu geben, wie es jetzt die Stadt Essen in der Limbecker Straße versucht, ist in meinen Augen ein völliger Irweg. Da bin ich zu sehr Marktwirtschaftler. Das wird nicht funktionie-ren. Dieses Geld kann

Daniel Pfüger. Quelie Immedialen Zitung. Uhreiter Alexander in die Verschriffen zu entwickeln. Die Idee der Landersergierung unter dem damaligen CDU-Ministerpräsidenten Peter Miller war, einen sogeannant ein einer größere. Prozess Geld kann sinnvoller untergebracht wich von zwolft, 15 Jahren zu, also wir, die Städte, die zu kämpfen haben, mit denen ich im Diag bin. Über den Städtetag. Wir brauchen eine Erzählung auf der Zeitanbe, ein kommunales Wir, das weiß, dass wir diesen Weg jetzt in Abschnitten gehen und immer wieder feienen. Eine aldere Neur von zwoß, 15 Jahren zu, also wir, die Städte, die zu kämpfen haben, mit denen ich im Diag bin. Über den Städtetag. Wir brauchen eine Erzählung auf der Zeitanbe, ein kommunales Wir, das weiß, dass wir diesen Weg jetzt in Abschnitten gehen und immer wieder feienen. Eine aldere Neur von zwoß, 15 Jahren zu, also wir, die Städte, die zu kämpfen haben, mit denen ich im Diag bin. Über den Städtetag. Wir brauchen eine Erzählung auf der Zeitanbe, ein kommunales Wir, das weiß, dass wir diesen Weg jetzt in Abschnitten gehen und immer wieder feiene. Eine Idee ist, eine Arr Innenstadt-184 (Internationale Bauusstellung) zu schaffen, damit den Ansatz von Experimentien eine größeren Prozess einhaken können.

"Bald Tempo 30 überall in eine größeren Prozess ans an an zu Fulg glehen kann, son die jetzt in einen größeren Prozess an den Innenstädten"

Lz Braucht sen der Landsvarie untergebracht wird nicht funktionier. Aktives Vorkaufsrecht ist de facto eine Enteignung "nen. Aktives Vorkaufsrecht ist de facto eine Enteignung" an Aktivets Vorkaufsrecht ist de facto eine Enteignung" an Aktivet Vorkaufsrecht ist de facto eine Enteignung "nen. Betwische der Landsregue ein den Innenstädten fest, 2B. Will ich ein der Handel skammen. Die Handelskammen. Die Versichte ist es Rahmen. Die Handelskammen. Die Handel

