

Was wichtig wird: Erwartungen der Unternehmen der Schwarz Gruppe an die nächste Legislaturperiode

Themenschwerpunkt: Bauen & Stadtentwicklung

Schnelleres Bauen durch Entbürokratisierung

Relevanz und Zielbild

- **Nahversorgung in Zeiten des gesellschaftlichen und klimabedingten Wandels:** Der stationäre Lebensmitteleinzelhandel ist für die flächendeckende Nahversorgung in Deutschland unverzichtbar. In Zeiten der Transformation, geprägt durch eine alternde Gesellschaft, eine komplexere Angebotsnachfrage und den Klimawandel, gilt es, den Veränderungen mit einer entsprechenden baulichen Anpassung von Einzelhandelsstandorten im Bestand und bei Neuplanungen Rechnung zu tragen, die i.d.R. mehr Fläche beansprucht. Die rechtlichen Rahmenbedingungen sollten den Wirtschaftsakteuren genügend Freiraum für praxisgerechte Lösungen bieten, sowohl planerisch als auch wirtschaftlich.
Die Unternehmen der Schwarz Gruppe haben eine Vielzahl von Liegenschaften in Deutschland. Allein die Handelssparten Lidl und Kaufland vereinigen über 4.000 Einzelhandelsfilialen auf sich. Hinzu kommen Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandorte.
Die beiden Handelssparten tragen bundesweit zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln in einem führenden Preis-Leistungsverhältnis bei und stärken die deutsche Wirtschaft dauerhaft durch jährliche Investitionen in Höhe von dreistelligen Millionenbeträgen in diese Standorte.
- **Vereinfachung und Entschlackung der baurechtlichen Rahmenbedingungen:** Die immer komplexer werdenden Anforderungen sowohl im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht auf Bundesebene als auch im Recht der Raumordnung (Landesplanung) haben in den letzten Jahren zu aufwendigen, zeit- und kostenintensiven sowie inhaltlich sehr anspruchsvollen Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren geführt. Hier bedarf es einer substanziellen Vereinfachung der rechtlichen Rahmenbedingungen.

Status Quo

- **Langwierige Genehmigungsverfahren:** Der Gebäudebestand der Unternehmen der Schwarz Gruppe muss den gesellschaftlichen und klimabedingten Veränderungen möglichst schnell durch entsprechende bauliche Maßnahmen gerecht werden. Diesen stehen allerdings langwierige und schwierige Genehmigungsverfahren entgegen, sei es für Neu- oder für Umbauten.
Um ein Beispiel zu nennen: Im Jahr 2004 betrug die Dauer der Planungs-, Genehmigungs- und Bauphase eines Lidl-Marktes noch durchschnittlich 1,6 Jahre. Im Jahr 2024 hat sich dieser Zeitraum bereits verfünffacht, auf durchschnittlich 8 oder mehr Jahre.
- **Komplexe und widersprüchliche rechtliche Vorgaben:** Durch die Gemengelage von nationalem Bundesrecht, länderspezifischen Vorgaben und kommunalen Anforderungen unterliegen Bauvorhaben

einer hohen Regelungsdichte. Daraus resultieren Regelungen, die unterschiedlichste sich teilweise sogar widersprechende Anforderungen an ein und dasselbe Bauvorhaben stellen. Unbestimmte Rechtsbegriffe verstärken den Regulierungsbedarf der Behörden. Mangelnde Digitalisierung der Verfahren verschärft die Situation zusätzlich.

- **Wettbewerbsverzerrung:** Während der stationäre Handel strengen und komplexen baurechtlichen Vorgaben unterliegt, operiert der Online-Handel oft preisaggressiv und ohne vergleichbare städtebauliche Verpflichtungen bzw. baurechtlich unreguliert hinsichtlich seiner Sortimente.
- **Veraltete Bebauungspläne:** Jahrzehntealte Bebauungspläne mit detaillierten, nicht mehr zeitgemäßen Sortimentsvorgaben behindern die notwendige Modernisierung und Anpassung von Handelsimmobilien an das veränderte Einkaufsverhalten der Konsumenten.

Notwendige Änderungen

- **Stärkung der gemeindlichen Kompetenzen bei der Bauleitplanung:** Die Entscheidungsgewalt der Kommunen bei der Bauleitplanung sollte gestärkt und der Einfluss übergeordneter Raumordnungsbehörden reduziert werden.
- **Zeitliche Verkürzung von Bebauungsplanverfahren:** Gelingen kann dies einerseits durch die **Reduzierung der Anzahl der Beteiligten in den Verfahren** nebst Verkürzung der Offenlagenfristen, sowie andererseits durch die **Reduzierung der Festsetzungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen**. Durch weniger Detailregelungen und einer Konzentration auf wesentliche städtebauliche Steuerungselemente könnten innovative Standorte realisiert werden.
- **Vereinfachung und Verschlankeung in Rechtsschutzverfahren:** Umfassende Beteiligungs- und Klagemöglichkeiten über alle Instanzen sollten künftig zu Gunsten effizienterer und schnellerer Verfahren reduziert werden.
- **Genehmigungsfiktion von Baugenehmigungen:** Nach dem Ablauf von Fristen für die Genehmigung von Bauvorhaben sollten Genehmigungen als erteilt gelten.
- **Vereinheitlichung der länderspezifischen Steuerung des Lebensmitteleinzelhandel:** Jedes Bundesland hat einen eigenen Landesentwicklungsplan (LEP), mit landesspezifischen Anforderungen. Wünschenswert wäre eine Vereinheitlichung der LEP in Bezug auf die Einzelhandelssteuerung, um bundesweite Standards zu schaffen und dem seriellen Bauen Vorschub zu leisten.
- **Flexibilisierung des Umgangs mit geltenden Bebauungsplänen:** Die Befristung von Bebauungsplänen oder die Vereinfachung von Änderungsverfahren sind dringend erforderlich, um Handelsimmobilien auch mit Blick auf den baurechtlich uneingeschränkten Onlinehandel schnell modernisieren zu können. Andernfalls gelten mancherorts detaillierte Sortimentsvorgaben aus Bebauungsplänen aus den 1980er-Jahren, die den heutigen Anforderungen und Kundenwünschen nicht mehr gerecht werden.
- **Anpassung der Technischen Anleitung Lärm:** Um ein Nebeneinander von Gewerbe bzw. Handel und Wohnen (in Kerngebieten) zu ermöglichen, sollte eine Verlagerung der Messpunkte („Innenmessung statt Außenmessung“) sowie eine signifikante Erhöhung der Lärmwertgrenzen in Betracht gezogen werden.

Was wichtig wird

- Das Immobilienportfolio der Unternehmen der Schwarz Gruppe muss kontinuierlich den **steigenden gesellschaftlichen Anforderungen an Sortiment und Einkaufsstätten, sowie den rechtlichen**

Rahmenbedingungen hinsichtlich der nachhaltigen und klimafreundlichen Bewirtschaftung von Gebäuden angepasst werden. Dafür sind Investitionen in erheblichem Umfang erforderlich.

- Wir benötigen deshalb eine **gesicherte bauplanungsrechtliche Grundlage** zum Weiterbetrieb und zur Optimierung unserer Standorte sowie **kurze und effiziente Genehmigungsverfahren**.