

Plädoyer für eine vorausschauende Stadtplanung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs soll Nachverdichtung einfacher werden.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Christine Rose

Gesetzgebung. Mit dem Ampel-Aus ist der Entwurf zur Baugesetzbuch-Novelle vorerst in den Schreibtischschubladen verschwunden. Damit bleibt Zeit, über mögliche Verbesserungen nachzudenken. Bernhard Fallner vom Verband VHW hat das mit dem Juristen und Stadtplaner Arno Bunzel getan. In einem Diskussionspapier schreiben beide nun: Städte sollten stärker vorbereitend planen können.



Mit der Baugesetzbuch-Novelle (BauGB-Novelle) sollen Planungs- und Genehmigungsverfahren einfacher und schneller werden, Aufwand und Kosten sinken. Das tut dringend not, meinen Bernhard Fallner, Bereichsleiter beim VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, und Arno Bunzel, bis zu seinem Ruhestand stellvertretender Leiter des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu). In dem VHW-Diskussionspapier „Städtebaurecht neu gedacht“ fordern beide die kommende Bundesregierung deshalb auf, eine Novellierung des Städtebaurechts „unverzüglich in Angriff“ zu nehmen. Den noch von der Ampelregierung beschlossenen Entwurf sehen sie allerdings nur als Grundlage. Die „zum Teil guten Ansätze“ darin reichen ihrer Ansicht nach „bei weitem nicht aus“, um grundlegende Probleme zu lösen – vor allem jenes, dass Planen und Bauen immer kleinteiliger und aufgrund vieler verschiedener Interessen im Einzelfall immer aufwendiger wird.

Für Investoren bleiben rechtliche Risiken

So hat die Ampelregierung Erleichterungen für Wohnungsbau im beplanten Innenbereich vorgesehen (§ 31 Abs. 3 BauGB). Bislang ist es nur im Einzelfall möglich, von der Festsetzung eines Bebauungsplans befreit zu werden. Der Entwurf sieht vor, dass es sich nicht mehr um Einzelfälle handeln muss, sondern dass „Befreiungen voraussichtlich auch in vergleichbaren Fällen erteilt werden“. Damit könne „die Aufstockung oder Erweiterung zugunsten von neuen Wohnungen für ganze Straßenzüge zugelassen werden“, heißt es in dem Text.

Ja, diese und andere Neuerungen würden Verfahren erleichtern und seien „daher grundsätzlich zu begrüßen“, schreiben Fallner und Bunzel. Allerdings wenden sie ein, dass Baugenehmigungsbehörden nach wie vor

prüfen müssten, ob Vorhaben mit öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wer also aufstocken oder nachverdichten will, für den sei ein Abweichen vom Bebauungsplan „zwangsläufig auch mit Unwägbarkeiten und rechtlichen Risiken verbunden“.

Generell werde mit dem Entwurf nicht das Problem gelöst, dass Bauen im Rahmen von Innenentwicklung immer kleinteiliger und der Prüfaufwand immer größer geworden sei, meinen die Autoren. Um diesem Klein-Klein Herr zu werden, schlagen sie Folgendes vor: Städte sollten so weit wie möglich vorausschauend und in größeren räumlichen Zusammenhängen wie auf Quartiers- oder Stadtteilebene öffentliche Belange prüfen und abwägen und das Ergebnis rechtlich bindend festhalten. „So können mehr Vorhaben über Baugenehmigungs- statt Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden, und beide Verfahrenstypen werden aufgrund der vorausgegangenen Klärungen entlastet“, erklärt Fallner.

Ein weiterer Vorteil sei, dass nicht mehr vor allem dort geplant und gebaut werde, wo Investoren Grundstücke gefunden haben oder in ihrem Bestand arbeiten wollen, sondern häufiger, wo es aus Sicht der Stadtplaner sinnvoll ist. Damit sei nicht nur die Nachverdichtung besser zu steuern, sondern auch der Stadtbau für die Verkehrswende oder die Anpassung an den Klimawandel.

Ein Instrument, um vorausschauend zu planen, dabei mehr Rechtssicherheit zu schaffen und den Aufwand zu senken, könnten den Autoren zufolge der Flächennutzungsplan sein. „Der Gesetzgeber sollte Städten Teil-Flächennutzungspläne für die Koordinierung der städtebaulichen Innenentwicklung erlauben. Zudem sollte er Kommunen ermöglichen, diese Teil-Flächennutzungspläne mit einer unmittelbar Baurecht begründenden Wirkung zu versehen, sodass zum Beispiel in einem Quartier auch über bestehende Bebauungspläne hinweg dichter und höher zu bauen ist“, sagt Fallner und nennt ein Beispiel: „Eine Kommune könnte

zum Schluss kommen, dass ein Quartier 500 Wohnungen mehr verträgt und diese Einheiten entstehen könnten, wenn fünfgeschossig gebaut werden kann, wo laut § 34 nur Dreigeschossiger möglich sind. Damit muss nicht in jedem Einzelfall alles abgeprüft werden, Investoren haben mehr Klarheit und können schneller reagieren, wenn am Markt Druck entsteht und sich Vorhaben rechnen.“ Gleiches sei auch mit Blick auf Stellplätze sinnvoll. „Wenn es in einem Quartier ausrei-

chend viele Stellplätze gibt, zum Beispiel in Quartiersgaragen – warum sollten dann bei jedem Vorhaben Stellplatznachweise gefordert und teure Tiefgaragen gebaut werden?“, fragt Fallner. „Dazu braucht es natürlich parallel flexibilisierte Stellplatzsatzungen.“

Die Vorschläge, die sie zur Verbesserung der BauGB-Novelle machen, halten Fallner und Bunzel nicht nur für wachsende Städte sinnvoll, um die es bei den Diskussionen um Wohnungsbau ja in erster Linie geht, sondern

auch für stagnierende und schrumpfende Kommunen. Insofern richtet sich auch die VHW-Veranstaltung „Städtebaurecht neu gedacht“ am 18. März 2025 an ein breites Publikum.

Christine Rose

Das Diskussionspapier und Infos zur Veranstaltung sind unter www.vhw.de zu finden oder über den nebenstehenden QR-Code.

