

Kein Mut. Nur Klein-Klein im Städtebaurecht



Machen wir uns nichts vor: Die am 2.7.2019 vorgelegten Ergebnisse der Baulandkommission, auf deren Grundlage das Städtebaurecht novelliert werden soll, sind insgesamt mutlos. Im Herbst 2018 war die Expertenrunde mit dem Auftrag angetreten, Handlungsempfehlungen zur besseren Mobilisierung von Bauland zu erarbeiten. Damit sollte in den wachsenden Ballungsräumen eine angemessene und sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnraum gesichert werden. Hierzu sollten Verbesserungsvorschläge für das Städtebau- und Immissionsschutzrecht entwickelt werden.

Herausgekommen ist ein buntes Sammelsurium punktueller „Optimierungen“ des bestehenden Regelwerks: Beispielfhaft seien die Vorschläge zur Schaffung erleichterter Befreiungsmöglichkeiten, zur Einführung „sektoraler Bebauungspläne“ für Wohnungsbau oder zur erleichterten Anwendung des Baugebots genannt. Das alles ist gut gemeint, aber eben nicht der große Wurf, der jetzt notwendig wäre, um ein modernes Städtebaurecht zu schaffen. Dazu hatte die Baulandkommission offenbar

keinen Mut und politisch vielleicht auch keinen Auftrag.

Tatsächlich folgt das heutige Städtebaurecht, dessen Grundstruktur aus den 1960er Jahren stammt, noch dem Leitbild der Charta von Athen von 1933. Deren Grundidee beruhte auf einer strikten Funktionstrennung zwischen Arbeiten und Wohnen. Zugrunde lag das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt, die später auch noch „autogerecht“ sein sollte.

Dieses Leitbild hat schon lange ausgedient und ist heute völlig überholt. Notwendig wären stattdessen kompakte, urban verdichtete Stadtquartiere, die sozial und funktional gemischt sind. Sie müssten sowohl das Wohnen als auch sämtliche Formen gewerblicher Nutzungen umfassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die TA Lärm müsste dahingehend geändert werden, dass passiver Schallschutz auch gegenüber Gewerbelärm zugelassen und auf Innenpegel als maßgebliche Immissionsorte umgestellt wird. Hierdurch könnten der Individualverkehr reduziert, der öffentliche Nahverkehr gestärkt, die Erschließungskosten gesenkt und eine urbane Attraktivität geschaffen werden. Außerhalb städtischer Bereiche verblieben dann – von Sondergebieten abgesehen – nur „echte“ Gewerbe- und Industriegebiete, in denen ausschließlich die grundlegend stadtunverträglichen, dh erheblich störenden Nutzungen zulässig wären.

Hierzu müssten die Gebietstypen der BauNVO neu gefasst werden. Kleinsiedlungsgebiete und Reine Wohngebiete sind obsolet und können ersatzlos gestrichen werden. Urbane Gebiete, Kern- und Mischgebiete sollten zu einem modernen „Stadtgebiet“ zusammengefasst werden. Die Obergrenzen zur baulichen Dichte in § 17 BauNVO gehören abgeschafft. Guter Städtebau hat nichts mit Mathematik zu tun. Solche konkreten Vorschläge für eine dringend notwendige Modernisierung liegen längst auf dem Tisch, wie etwa die Leipzig-Charta von 2007 oder – zuletzt – die Düsseldorfer Erklärung zum Städtebaurecht aus diesem Frühjahr. Die Baulandkommission hat verkannt, dass ohne weitreichende Änderungen keine Wende im Städtebaurecht zu schaffen ist. Mit mutlosem Klein-Klein bleibt die „Bodenfrage“ weiter ungelöst.

Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Thomas Schröer, Frankfurt a. M.