

MATHIAS HELLRIEGEL

Entwicklung der Innenstädte wird blockiert

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken sind zu starr und verhindern die Verdichtung von Innenstädten, die sich am vorhandenen Altbaubestand orientiert, meint Mathias Hellriegel, Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der Kanzlei Eggers Malmendier Rechtsanwälte. Deshalb fordert er die Korrektur der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die BauNVO schreibt für die Aufstellung von Bebauungsplänen feste Obergrenzen für die Dichte der Bebauung vor: Nach § 17 Abs. 1 kann in Kerngebieten eine Geschossflächenzahl von höchstens 3 und in Wohngebieten von höchstens 1,2 festgesetzt werden. Gebäude können also maximal eine Geschossfläche haben, die dem 3fachen bzw. dem 1,2fachen der jeweiligen Grundstücksfläche entspricht. Diese Maße führen zu einer aufgelockerten Bauweise im Sinne der stadtplanerischen Vorstellungen der 1970er Jahre. Heute streben Bauherren und Archi-



Mathias Hellriegel.
Bild: Eggers Malmendier

gewandelte städtebauliche Vorstellungen, die eher nach Verdichtung der Innenstädte aus kulturellen (Urbanität) und ökologischen Erwägungen (Reduzierung des Flächenverbrauchs) verlangen.

Mit dem geltenden § 17 BauNVO lassen sich diese modernen Vorstellungen aber oftmals nicht umsetzen. Zwar ermöglicht Absatz 2 dieser Vorschrift theoretisch Ausnahmen von den starren Obergrenzen. In mehreren jüngeren Entscheidungen haben die

Gerichte die Anforderungen an die Zulässigkeit solcher Ausnahmen aber so verschärft, dass Bebauungspläne mit höheren Nutzungsmaßen kaum mehr möglich sind. Besonders das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in den letzten Jahren eine ganze Reihe von ambitionierten Bebauungsplänen in der Berliner Innenstadt verworfen. Zur Lösung der dadurch drohenden Blockade einer zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstädte sollte die geltende BauNVO so geändert werden, dass in besonderen innerstädtischen Lagen eine höhere Bebauungsdichte möglich wird. Entweder könnten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung heraufgesetzt werden, oder die Voraussetzungen für eine Überschreitung der heute geltenden und für Außenbezirke und kleinere Orte nach wie vor sinnvollen Maße könnten für besondere innerstädtische Lagen gelockert werden. Die erforderliche Korrektur der Baunutzungsverordnung sollte vom Gesetzgeber so bald wie möglich umgesetzt werden.

Gerichte die Anforderungen an die Zulässigkeit solcher Ausnahmen aber so verschärft, dass Bebauungspläne mit höheren Nutzungsmaßen kaum mehr möglich sind. Besonders das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in den letzten Jahren eine ganze Reihe von ambitionierten Bebauungsplänen in der Berliner Innenstadt verworfen.

Zur Lösung der dadurch drohenden Blockade einer zukunftsorientierten Entwicklung der Innenstädte sollte die geltende BauNVO so geändert werden, dass in besonderen innerstädtischen Lagen eine höhere Bebauungsdichte möglich wird. Entweder könnten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung heraufgesetzt werden, oder die Voraussetzungen für eine Überschreitung der heute geltenden und für Außenbezirke und kleinere Orte nach wie vor sinnvollen Maße könnten für besondere innerstädtische Lagen gelockert werden. Die erforderliche Korrektur der Baunutzungsverordnung sollte vom Gesetzgeber so bald wie möglich umgesetzt werden.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de