

# Stadt ist nicht wehrlos

Nachverdichtung wird kontrovers diskutiert. Anwohner lehnen solche Projekte ab. Die Argumente sind immer die gleichen. Grün geht verloren und eine Steinwüste drohe. An die Stelle von Häusern mit Flair rücken Klötze. Auch in den sozialen Netzwerken sorgen die ABB-Beiträge zu diesem Thema regelmäßig für Aufregung. Ein Diskutant auf Facebook weiß eine Alternative zur Nachverdichtung: „Um Bühl rum ist genug Platz wenn es um den Wohnraum geht.“

Dieses Argument zieht nicht, denn längst geht in der Stadtplanung Innen vor Außenentwicklung. Land steht nicht unendlich zur Verfügung, und es macht Sinn, innerstädtische Freiflächen, die komplett mit Straßen, Kanal, Wasser, Strom und Telefon erschlossen sind, zu bebauen, bevor man auf der „grünen Wiese“ Neubaugebiete ausweist. Das wäre ökologischer Wahnsinn. Neubaugebiete darf es nur geben, wenn Baulücken konsequent geschlossen werden. Laut Statistik gibt es im Stadtgebiet 700 Baulücken mit 35 Hektar Fläche. Im Hinblick auf den riesigen Bedarf an Wohnungen müssen die bebaut werden.

Natürlich ist es nicht egal, wie gebaut wird. Die Kritik, dass sich die neuen Gebäude nicht in den Bestand

## Randnotizen

einfügen, wird vor allem bei Projekten laut, die in Zusammenhang mit dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuches entstehen, der die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ regelt. Neubauten sollen sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen“. Dieser Paragraph gilt überall dort, wo es keinen gültigen Bebauungsplan gibt und das sind sehr viele Bereiche im Stadtgebiet. „Referenzobjekte“ in der Nachbarschaft geben vor, wie groß ein Gebäude werden darf, und leider steht fast immer in der Nähe schon ein überdimensioniertes Bauwerk, das dann zum Maßstab wird.

Die Kommune ist nicht wehrlos: Den Paragraphen 34 kann nur der Bundestag modifizieren, der leider kein Interesse zeigt. Die Gemeinden können aber für wichtige Quartiere Bebauungspläne erlassen, die Wildwuchs wie Parkdecks im Erdgeschoss von innerstädtischen Neubauten verhindern. Auch in Kappelwindeck, wo auf den vielen großen Grundstücken mit kleinen Altbauten im Erbschaftsfall große Neubauten drohen, würde das Sinn machen.

Nachdem die Verwaltungsgerichte in Baden-Württemberg fast jedes Großprojekt in Paragraph-34-Gebieten durchgewunken haben, bleibt den Gemeinden der Weg zum Bundesverwaltungsgericht, wenn sie Monsterbauten verhindern wollen. Das hat am 8. Dezember 2016 ein überraschendes Urteil gefällt (BVerwG 4 C 7.15), so dass nicht jeder Großbau in der Nachbarschaft als Referenzobjekt herangezogen werden kann. Ulrich Coenen