
Neue IDUR-Publikation:
**Ökologische Nachverdichtung
Gestaltungsmöglichkeiten für Bebauungspläne
der kommunalen Innenentwicklung**



Vorstellung

Bis 2050 werden weltweit voraussichtlich zwei Drittel der Menschen in Städten leben. Dieser Trend gilt auch für Deutschland. Prognosen rechnen für Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München bis 2035 mit bis zu 1,1 Mio. neuen Einwohnern. Um den zunehmenden Wohnungsbedarf abzudecken, wird der Wohnungsbau erheblich gesteigert werden müssen. Vor dem Hintergrund knapper werdender Freiflächen rückt dabei die innere Verdichtung der Städte immer mehr in den Fokus. Doch gehen Bodenversiegelung und -überplanung ungebremst weiter, verfehlt Deutschland nicht nur seine Klima-, sondern auch seine Flächenverbrauchsziele.

Um diesem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, gab es einige Neuerungen im deutschen Bauplanungsrecht, beispielsweise § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) und § 6 a BauNVO (Urbane Gebiete). Damit wurden Anreize geschaffen, verstärkt auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung zu achten, um langfristig den Flächenverbrauch insgesamt zu senken.

Der innerstädtischen Verdichtung können aber auch spürbare Nachteile gegenüberstehen, wie etwa Einbußen an Lebensqualität. Neben mehr Konkurrenz (z. B. Kindergartenplätze, Parkflächen, Sitzplätze in der Straßenbahn), Sichtbehinderung bzw. Verschattung der eigenen Wohnung durch neue Bebauung können auch ökologische Probleme auftreten, gerade im Hinblick auf das Stadtklima, den Wasserhaushalt oder die Böden. Die Herausforderung, vor der viele Städte stehen, ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung, die Wohnräume in zentraler Lage schafft, ohne die Lebensqualität dieser Quartiere zu schwächen.

Ziel dieses Sonderheftes ist es deshalb, Umweltverbände und andere Interessierte mit dem notwendigen Wissen auszustatten, um die anstehenden Urbanisierungsprozesse und Konflikte im Bereich der Bauleitplanung adäquat begleiten zu können. In diesem Sinne zeigt die Autorin auf, welche inhaltlichen Schwerpunkte beim Anfertigen von Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, um auf die Entscheidungsprozesse einer Kommune Einfluss zu nehmen.

RA Tobias Kroll (IDUR-Vorstand)

Frankfurt, Februar 2020

Das Recht der Natur-Sonderheft Ökologische Nachverdichtung ist zu bestellen für 15 € gegen Rechnung zzgl. Porto über die IDUR-Geschäftsstelle, Niddastr. 74, 60329 Frankfurt am Main info@idur.de

Inhaltsverzeichnis Recht der Natur-Sonderheft 70

Ökologische Nachverdichtung

- 1. Hintergrundwissen zum Thema Flächenverbrauch**
- 2. Innenentwicklung bzw. „Doppelte Innenentwicklung“**
 - 2.1 Begrifflichkeiten
 - 2.2 Vor- und Nachteile der Innenentwicklung
 - 2.3 „Doppelte Innenentwicklung“
 - 2.4 Phasen der Nachverdichtung
- 3. Vielzahl von Planungsinstrumenten**
- 4. Bauplanungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten der Nachverdichtung, § 9 BauGB**
 - 4.1 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB
 - 4.2 Festsetzung von Höchstmaßen für Wohnungsgrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3, 2. Alt. BauG
 - 4.3 Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe, 6 a BauNVO
- 5. Bauplanungsrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten für Grün- und Freiraumstrukturen, § 9 BauGB**
 - 5.1 Festsetzung für Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 5.2 Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 5.3 Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - 5.4 Festsetzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- 6. Ausnahmen und Befreiungen von Festsetzungen, § 31 BauGB**
- 7. „Festsetzende“ ökol. Instrumente des Bauordnungsrechts**
 - 7.1 Durchgrünungspflicht – LBO
 - 7.2 Gestaltungssatzungen im Baurecht
- 8. Schlussfolgerung für das Anfertigen von Stellungnahmen**
- 9. Artenschutzrechtliche Aspekte im urbanen Raum**
 - 9.1 Verbindlichkeit des Artenschutzes in der B-Planung
 - 9.2 Vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen – sog. CEF Maßnahmen
- 10. Baumschutzsatzungen – Unterschutzstellungen**
- 11. Nichtdurchführung von Festsetzungen im B-Plan und Rechtskontrolle**
- 12. Leitfäden und Datenbanken zur Klimaanpassung**

Anhang

Das öffentliche Baurecht im Überblick

- 1. Der Bebauungsplan – Inhalte**
 - 1.1 Festsetzungsmöglichkeiten
 - 1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - 1.3 Sonderfall: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 2. Der Bebauungsplan – Verfahren**
 - 2.1 Das „Regelverfahren“
 - 2.2 Sonderfall: Beschleunigtes Verfahren
- 3. Der unbeplante Innenbereich**
- 4. Gebot der Rücksichtnahme**