

Urbane Gebiete. § 6a BauNVO. Ein Überblick.

ENGELMANN **LEGAL**

Rechtsanwaltskanzlei

Urbane Gebiete.

BauGB-Novelle 2017.



Durch das „*Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt*“ vom 04.05.2017 wurde das Urbane Gebiet [MU] als weiterer Gebietstyp in die Baunutzungsverordnung [BauNVO] eingefügt.

Das Urbane Gebiet soll den Städten und Gemeinden „*an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionschutzrecht*“ eine flexible Möglichkeit für die städtebauliche Gestaltung und Planung an die Hand geben und das Bauen in verdichteten städtischen Gebieten erleichtern.

§ 6a BauNVO ermöglicht die planerische Festsetzung und das Nebeneinander von verdichteter *Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen* über die bis dahin bestehenden Möglichkeiten hinaus. Auf die innerstädtische Wohnnutzung ist Rücksicht zu nehmen ist.

Ferner wurden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO ergänzt.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets im Bebauungsplan wird § 6a BauNVO gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO unmittelbar Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit Einführung des Urbanen Gebietes wurden ferner die Regelungen der TA-Lärm und der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung [18. BImSchV], geändert.

Urbane Gebiete.

Allgemeine Zulässigkeit, § 6a Abs. 2 BauNVO



Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die Nutzungsmischung muss nicht – wie in Mischgebieten [MI] von der Rechtsprechung gefordert - gleichgewichtig sein, so dass grundsätzlich eine der allgemein zulässigen Nutzungen dominieren kann.

Starre, allgemeingültige Anforderungen bzw. Schranken der Nutzungsmischung lassen sich kaum aufstellen. Maßgeblich dürfte die Wahrung des Gebietscharakters im Einzelfall sein.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Urbane Gebiete.

Ausnahmsweise Zulässigkeit, § 6a Abs. 3 BauNVO



Gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO können in Urbanen Gebieten ausnahmsweise die folgenden Nutzungen zugelassen werden:

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

und

2. Tankstellen.

Gegenüber Mischgebieten ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eingeschränkt, vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Nicht kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten, deren Einzugsbereich lediglich einem begrenzten Stadtteil dienen soll.

Tankstellen sind – „flächenschonend“ – nur ausnahmsweise zulässig sein.

Urbane Gebiete.

Gliederungsmöglichkeiten, § 6a Abs. 4 BauNVO



§ 6a Abs. 4 BauNVO gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit Urbane Gebiete - oder Teilbereiche davon – weiter zu gliedern. Sowohl der Umfang der Wohnnutzung als auch die Geschosse, in denen Wohnnutzung zulässig sein soll, kann im Rahmen eines Bebauungsplanes gesteuert werden. So kann – ggf. kombiniert - festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder ein im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Urbane Gebiete. Lärmschutz.

TA-Lärm & Sportanlagen-Lärmschutzverordnung.



Zur Konkretisierung der gegenüber dem Wohnen [nicht] wesentlich störenden Nutzung können [u.a.] die Lärmgrenzwerte der TA-Lärm sowie der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung [18. BImSchV] herangezogen werden, die [flankierend] ebenfalls geändert wurden.

Die neu eingeführte Ziffer 6.1 lit.c) der TA-Lärm setzt für Urbane Gebiete einen Richtwert von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) für die Nachtstunden fest. Für die nichtstörenden Gewerbebetriebe ist der Immissionsrichtwert im Urbanen Gebiet damit z.B. tagsüber 3 dB(A) höher als in einem Dorf- [MD], Misch- [MI] oder Kerngebiet [MK], bei denen ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber gilt. Die maßgeblichen Werte für die Nacht liegen für diese Gebiete einheitlich bei 45 dB(A).

§ 2 Abs. 2 Nr. 1a der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung [18. BImSchV] differenziert für Sportanlagen des weiteren zwischen Zeiten innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten:

- tagsüber außerhalb der Ruhezeiten 63 dB(A)
- tagsüber innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 58 dB(A), im Übrigen 63 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Urbane Gebiete.

Maßobergrenze, § 17 Abs. 1 BauNVO.



§ 17 der BauNVO legt für die unterschiedlichen Baugebiete Obergrenzen für das Maßes der baulichen Nutzung [§ 16 BauNVO] fest.

Für die *Grundflächenzahl [GRZ]*, also die Angabe, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wird – wie in Gewerbe- [GE] oder Industriegebieten [GI] sowie sonstigen Sondergebieten - eine Obergrenze von 0,8 festgeschrieben.

Hinsichtlich der *Geschossflächenzahl [GFZ]*, die angibt, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, sieht § 17 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Obergrenze von 3,0 vor. Dies entspricht der zulässigen GFZ in Kerngebieten [MK].

Diese Werte liegen damit deutlich über denjenigen für Dorf- [MD] und Mischgebiete [MI] und ermöglichen für das Urbane Gebiet [MU] eine „*hohe städtebauliche Dichte*“.

Urbane Gebiete.

Ausblick.



- § 6a BauNVO sowie die Anpassungen der Lärmrichtwerte der TA-Lärm und der 18. BImSchV geben eine flexible und u.U. recht weitgehende Möglichkeit für die städtebauliche Gestaltung und Planung des Nebeneinanders von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen. Ein „Allheilmittel“ zur Lösung von [bestehenden] Nutzungskonflikten ist es jedoch nicht.
- Das Urbane Gebiet kommt insbesondere für die Überplanung ehemaliger, brachliegender innerstädtischer Gewerbe- oder Konversionsflächen in [Groß-] Städten sowie gewachsener Gemengelagen gem. § 34 Abs.1 BauGB mit unterschiedlichen Nutzungen in Betracht.
- Der Anwendungsbereich ist nicht auf Groß- oder Mittelstädte beschränkt. Die konkreten Zielvorstellungen der Gemeinde sind – auch im Hinblick auf eine mögliche Unwirksamkeit der Festsetzung unter dem Gesichtspunkt eines etwaigen „Etikettenschwindels“ – zu hinterfragen.
- Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes dürfte primär – aber nicht ausschließlich - in der Nachbarschaft von Misch- [MI], Gewerbe- [GE] oder Kerngebieten [MK] in Betracht kommen.
- Anders als in Mischgebieten [MI] ist keine Gleichgewichtigkeit der Nutzungen erforderlich, so dass eine Nutzungsart dominieren kann. Starre, allgemeingültige Anforderungen bzw. Schranken der Nutzungsmischung lassen sich kaum aufstellen. Maßgeblich für die Wirksamkeit dürfte die Wahrung des Gebietscharakters im Einzelfall sein.
- Gemäß § 245c Abs. 3 BauGB findet § 34 Abs. 2 BauGB für Urbane Gebiete keine Anwendung kommt, so dass es *keine faktischen Urbanen Gebiete gem. § 34 Abs. 2 BauGB* gibt.



Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Tel. 06032 / 9497560

kanzlei@engelmann-legal.de

engelmann-legal.de