



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Urbane Gebiete

Dr. Rainer Voß

Fachanwalt für Verwaltungsrecht/AnwaltMediator (DAA/FU Hagen)

- Soll eine "nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege" ermöglichen.  
(Barbara Hendricks)
- Dient dem Ziel der Bundesregierung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf 30 Hektar pro Tag.
- „An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht soll den Kommunen hiermit zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.“

- Soll der Nachverdichtung von Innenstadtlagen dienen und die Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Industriebereiche fördern.
- Soll das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.
  - Lösung der Konfliktlage bei „heranrückender Wohnbebauung“.
- Einhergehend damit Änderung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der TA Lärm.

# „Urbane Gebiete“

## Anwendungsbereich und Festsetzungsmöglichkeiten



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### ➤ Einführung in § 6 a BauNVO:

(Abs.1)

*Urbane Gebiete dienen dem Wohnen **sowie** der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss **nicht gleichgewichtig** sein.*

# „Urbane Gebiete“

## Anwendungsbereich und Festsetzungsmöglichkeiten



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

(Abs. 2)

*Zulässig sind:*

- 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“

## Anwendungsbereich und Festsetzungsmöglichkeiten



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

(Abs. 3)

*Ausnahmsweise können zugelassen werden*

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

(Abs. 4)

*Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann 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 eine 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“

## Abgrenzung zu anderen Gebietstypen



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

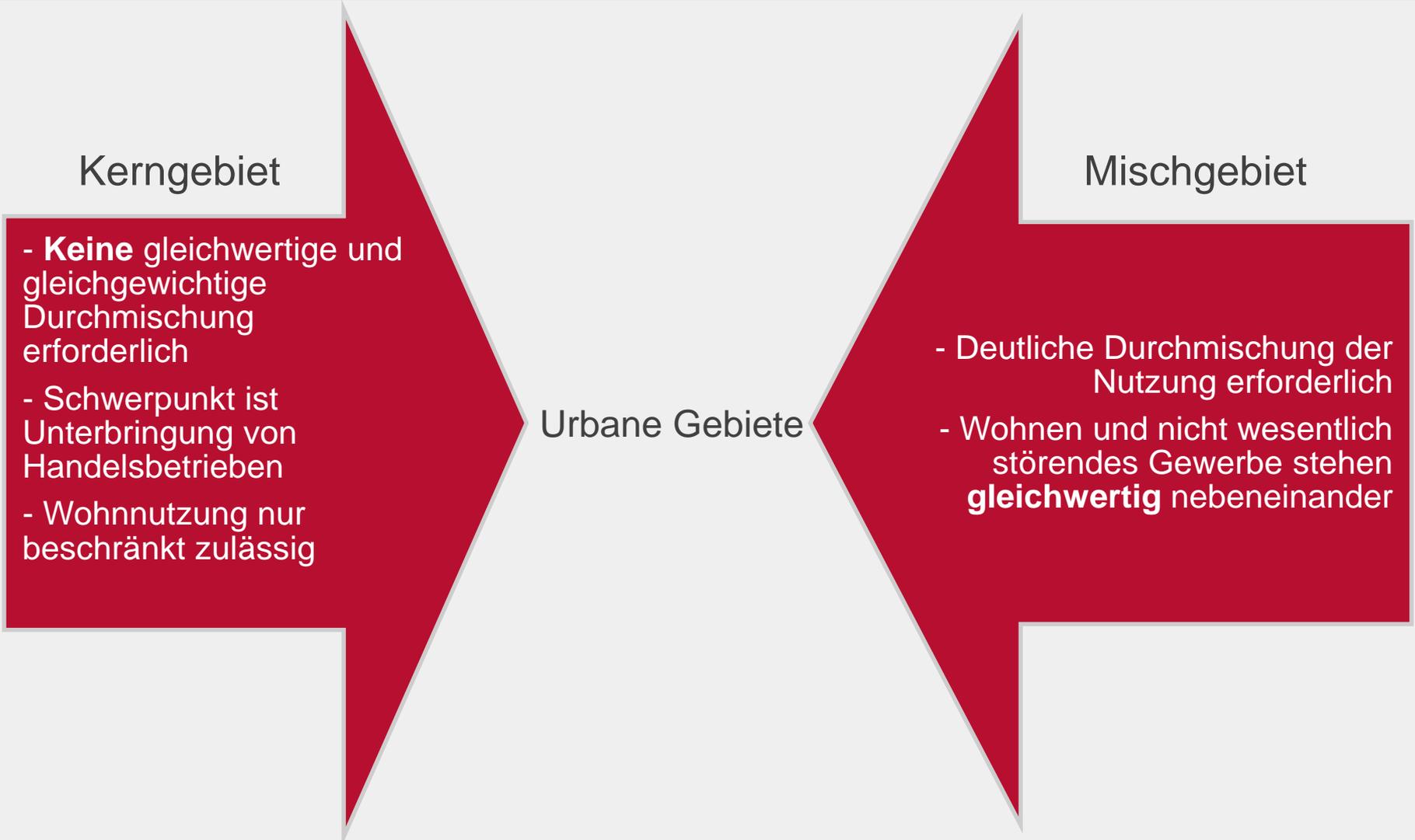
- Nutzungsmischung muss **nicht** gleichwertig sein!
  - **P** Welcher Nutzungsmix ist gefordert? Maximalwerte?

# „Urbane Gebiete“

## Abgrenzung zu anderen Gebietstypen



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



# „Urbane Gebiete“

## Abgrenzung zu anderen Gebietstypen



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



# „Urbane Gebiete“

## Abgrenzung zu anderen Gebietstypen



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

### ➤ P Abgrenzung dieser Gebietstypen

- Wie reiht sich „urbanes Gebiet“ ein?
- Systematik:
  - Regelung in § 6 a BauNVO
  - D.h. zwischen Mischgebiet (§ 6) und Kerngebiet (§ 7)
- Gesetzesbegründung wenig aussagekräftig.

### ➤ P Welche Gebiete können als „urbane Gebiete“ ausgewiesen werden?

- Zentrale Versorgungsbereiche, die nicht die kerngebietstypischen Strukturen aufweisen.
  - Oftmals geprägt durch Bestandsbebauung mit Funktionsunterlagerungen des Einzelhandels oder Dienstleistungsbereichs sowie der Gastronomie.
- Aus vorhandener Struktur sollen sich ausreichende Anhaltspunkte für Ausweisung ergeben. → Entwicklung soll bereits vorgezeichnet sein.
- Auch geeignet: neue Entwicklungen außerhalb des Innenstadtbereiches, wo bereits Gewerbe und Wohnen aufeinandertreffen.



Am Hüttenbrink

Am Damm

2

© 2017 Google  
© 2009 GeoBasis-DE/BKG

Google Earth

Bildaufnahmedatum: 3/25/2017 51°53'19.62" N 8°26'29.40" O Höhe 83 m sichthöhe 1.09 km

2000

# „Urbane Gebiete“

## Abgrenzung zu anderen Gebietstypen



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- „Urbane Gebiete“ kommen als Alternative für Mischgebiete in Betracht.

### Vorteile:

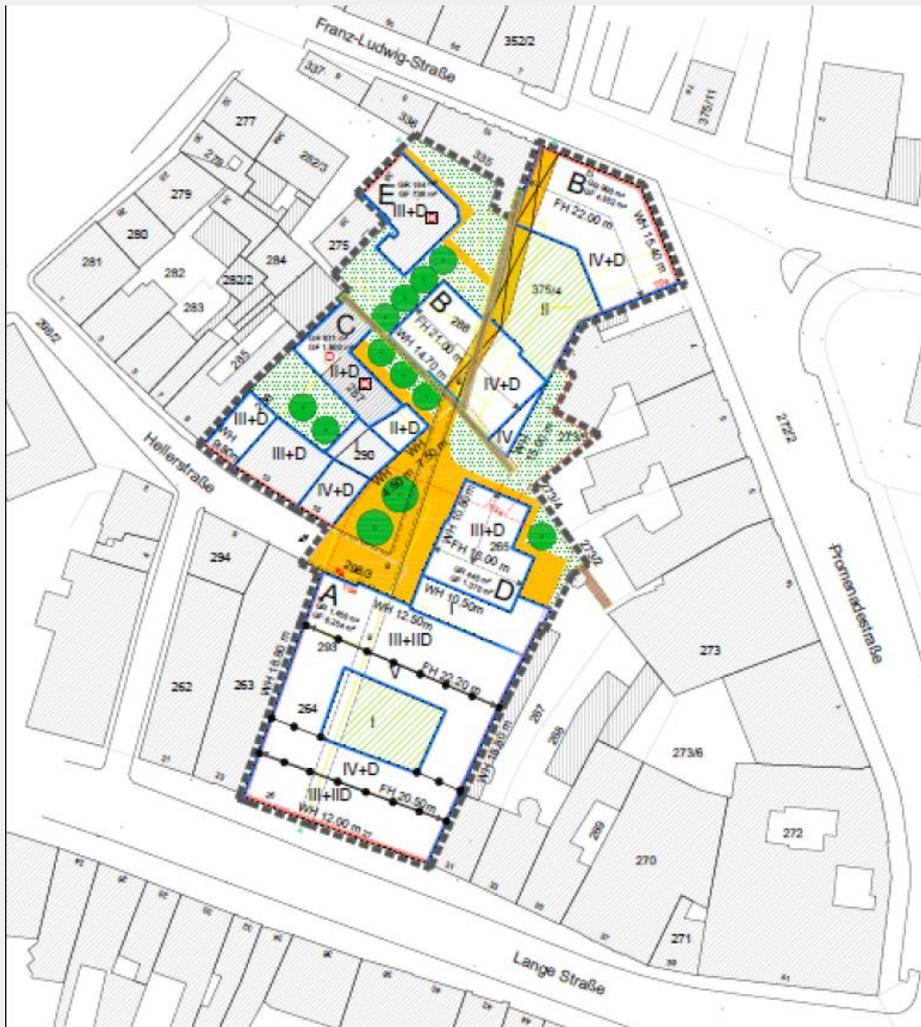
- Keine gleichwertige/gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich. Daher weniger Probleme im Hinblick auf § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO.
- Nutzungskatalog kommt den real existierenden Bedürfnissen der Praxis mehr entgegen.
- Erwünschte Funktionsunterlagerung wird erleichtert, aber nicht erzwungen.
- Mögliche Feindifferenzierung in § 6 a Abs. 4 BauNVO erlaubt es, den Erhalt oder die Förderung von Wohnnutzung zu sichern und ist daher zum Erhalt der Nutzungsvielfalt gut geeignet.

# „Urbane Gebiete“

## Planbeispiel: Bamberg – Quartier an der Stadtmauer



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB



- Besteht aus Mischung aus:
  - Nahversorgung
  - Einzelhandel
  - Hotel
  - Wohnen

In einem städtebaulich stark verdichteten Gebiet.
- Hohe Nutzungsmischung
- GRZ von 0,86 und GFZ von 2,80
  - Zu Hoch für Festsetzung als Mischgebiet
  - Kerngebietsausweisung darf nicht ausschließlich wegen der höheren Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO gewählt werden.
- Urbanes Gebiet würde nach kategorischer Einordnung passen.



# „Urbane Gebiete“

## Zulässiger Störungsgrad; Änderung der TA Lärm



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Nummer 6.1 der TA Lärm mit Richtwerten von
  - 63 dB tagsüber
  - 45 dB nachts.
  
- Liegt damit deutlich über Richtwerten für Kern- und Mischgebiet von
  - 60 dB tagsüber
  - 45 dB nachts bleiben gleich. Dadurch Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.
  
- Deutlich geringere Anforderungen an Anlagenbetreiber in städtischen Gebieten.

# „Urbane Gebiete“

## Auswirkung auf die Zumutbarkeit von Lärm in anderen Gebieten?



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Gemengelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB?
  
- **P** Abgrenzung im unbeplanten Innenbereich zwischen
  - Faktischem Mischgebiet (60/ 45 dB)
  - Faktischem urbanen Gebiet (63/ 45 dB)

welche Richtwerte sind nun einzuhalten? Rechtsunsicherheit! eher 60/45 dB

# „Urbane Gebiete“

## Auswirkung auf die Zumutbarkeit von Lärm in anderen Gebieten?



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Faktisches Baugebiet gem. §34 Abs. 2 i.V.m. §245 c Abs. 3 BauGB nicht möglich

# „Urbane Gebiete“

## Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

	1 Baugebiet	2 Grundflächen- zahl (GRZ)	3 Geschossflächenzahl (GFZ)	4 Baumassenzahl (BMZ)
in	Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in	reinen Wohngebieten (WR) allgem. Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in	besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in	Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
<b>in</b>	<b>urbanen Gebieten (MU)</b>	<b>0,8</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>
in	Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in	Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in	Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

# „Urbane Gebiete“

## Erhöhung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

