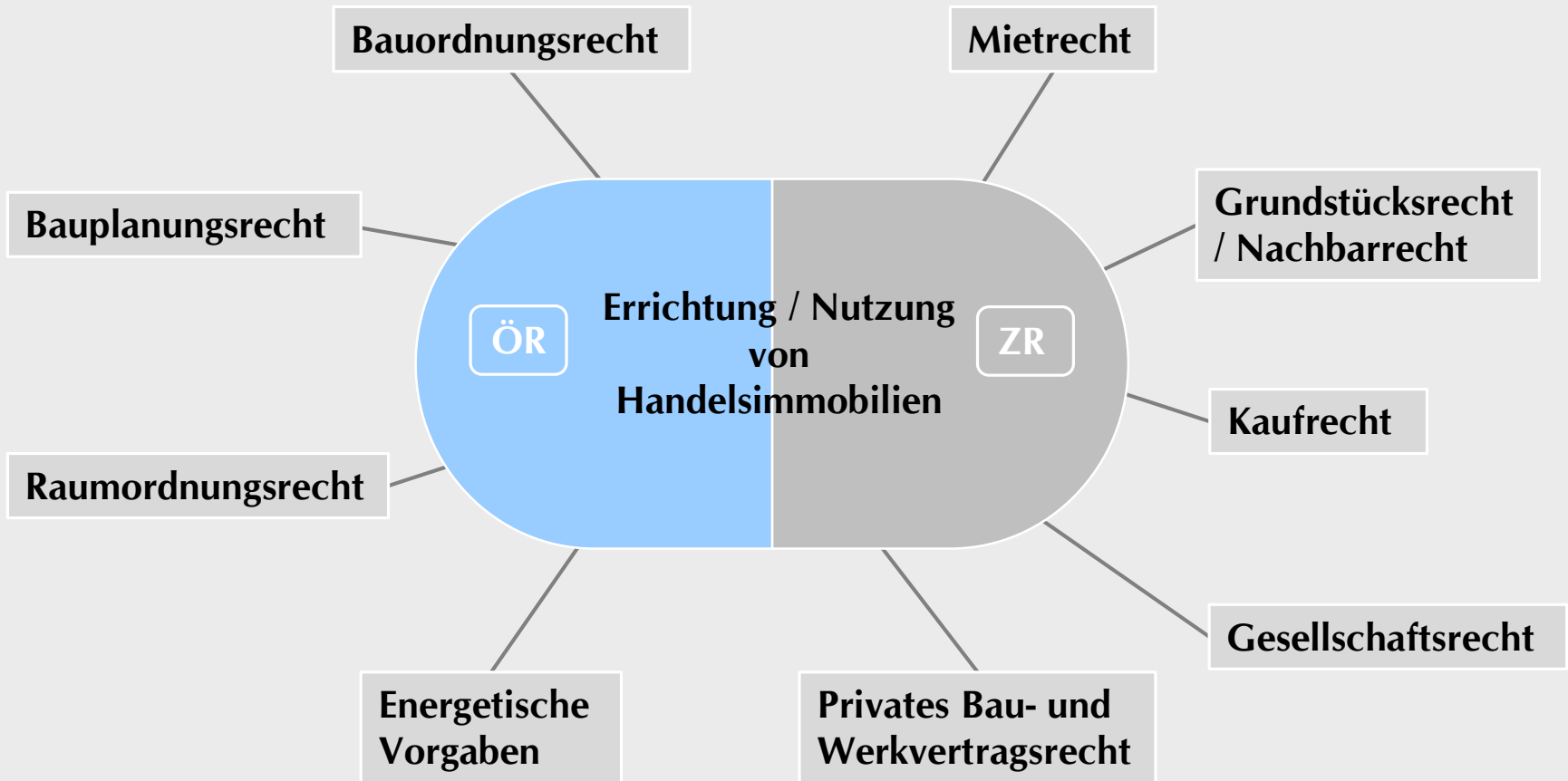




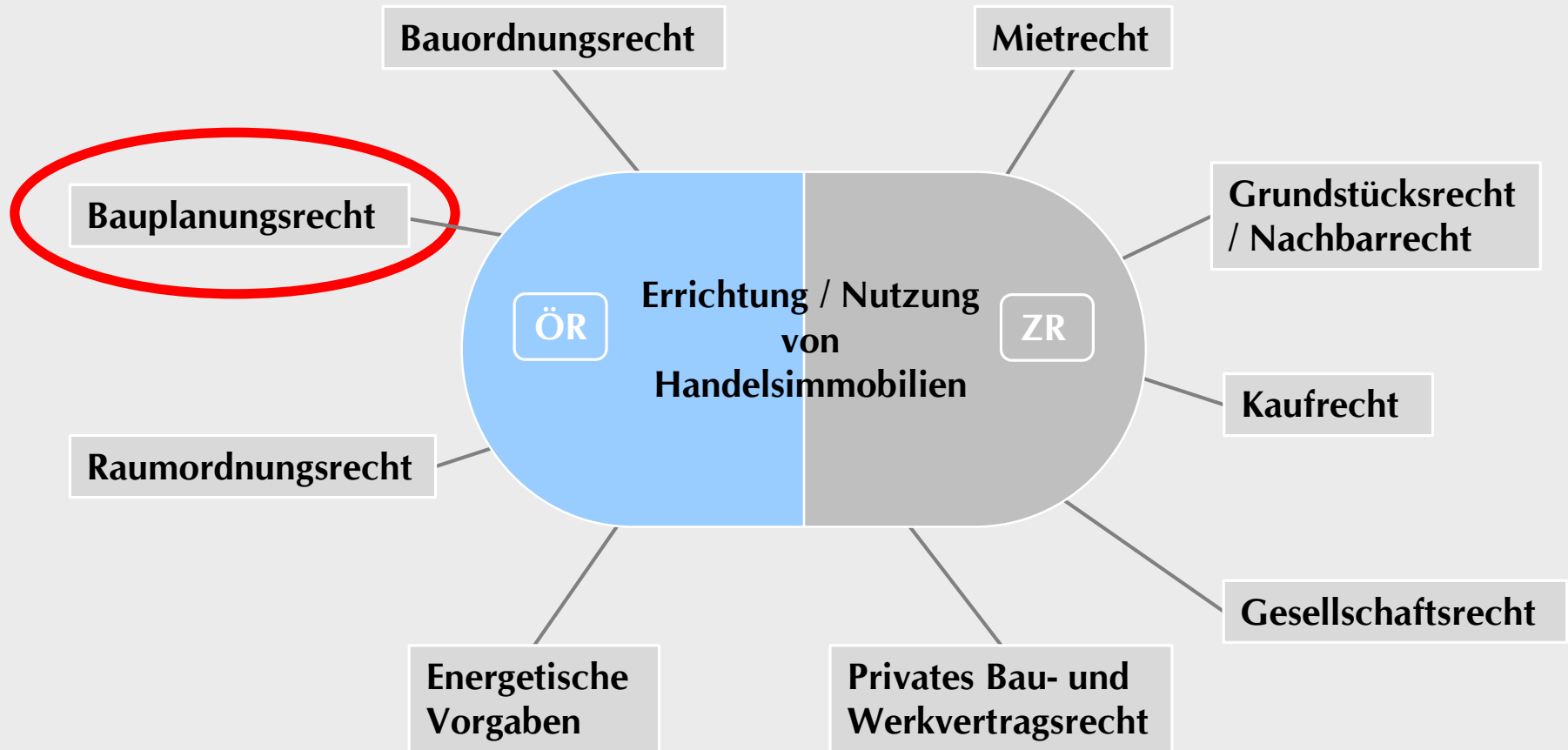
Wohnen und Gewerbe – geht das zusammen?

Dr. Christian Wiggers
Rechtsanwalt

Berührte Rechtsmaterien (Ausschnitt)



Berührte Rechtsmaterien (Ausschnitt)



Bauplanungsrecht: Novelle 2017

- **Bauplanungsrechtsnovelle (BauGB und BauNVO) und Änderung der TA Lärm**
 - 12. Mai 2017: Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt
 - 13. Mai 2017: Inkrafttreten
- **Gesetzliche Ziele:**
 - Förderung der innerstädtischen Nachverdichtung
 - Erleichterter Wohnungsbau in den Randflächen von Innenstadtlagen
- **Instrumente:**
 - Abweichung vom Einfügungsgebot für Wohnbebauung, § 34 Abs. 3a BauGB
 - Urbane Gebiete, § 6a BauNVO



§ 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB

- **Abweichung vom Gebot des Einfügens für Wohnungsbau**
 - Unbeplanter Innenbereich
 - Erleichterung des Wohnungsbaus bei Nutzungsänderung
 - Gab's schon: Vereinfachung bei Nutzungsänderung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zu Wohnzwecken, § 34 Abs. 3a Nr. 1 BauGB a. F.
 - Also eher Klarstellung zur Rechtssicherheit



§ 6a BauNVO

- **Neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“**
 - Erhöhter Bedarf an Wohnungsneubau wird befriedigt durch Erleichterung von Nachverdichtung und Nutzungsmischung
 - Förderung der Wohnnutzung in Ballungsgebieten mit dem Ziel: „*nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege*“
 - Im Vordergrund stehen erweiterte Möglichkeiten für die Wohnbebauung



§ 6a BauNVO

■ Gebietscharakter / Art der baulichen Nutzung:

- Reine Wohngebäude sind regelmäßig neben Gewerbe zulässig
- Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein
- mehr Variabilität bei Wohn- und Gewerbeanteil als im MI
- Spezielle Differenzierungsmöglichkeiten, § 6a Abs. 4 BauNVO: Geschossweise Festsetzung der Nutzungsart
- „Eingeschränktes“ Urbanes Gebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

■ Maß der baulichen Nutzung:

- Zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber Mischgebiet erhöht, vgl. § 17 BauNVO neu:
MU: GRZ 0,8 und GFZ 3,0
- im Vergleich ein hohes zulässiges Maß



§ 6a BauNVO

- **Zulässige gewerbliche Nutzungen, § 6a Abs. 2 BauNVO:**
 - Nr. 2: Geschäfts- und Bürogebäude
 - Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe
 - ❖ nicht: Zwischen- und Großhandel
 - ❖ eingeschränkt: großflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Nr. 4: sonstige Gewerbebetriebe
 - ❖ nicht: Urproduktion, freiberufliche Tätigkeiten
- **Ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen, § 6a Abs. 3 BauNVO**
 - Nr. 1: Vergnügungsstätten
 - Nr. 2: Tankstellen



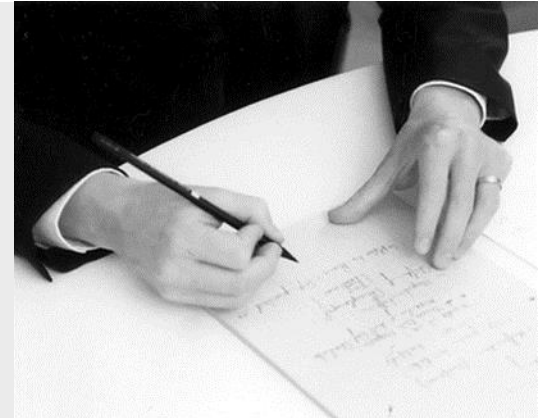
Lärmimmission im Urbanen Gebiet

- **Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 TA Lärm:**
 - 63 dB (A) tags = 6:00 – 22:00 Uhr
 - 45 dB (A) nachts = 22:00 – 6:00 Uhr
 - Erhöhung der Tageswerte um 3 dB (A) gegenüber Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet
 - Aber: Nachtwerte gleich belassen
 - ❖ Politische Kompromisslösung
 - ❖ schwächt Bedeutung ab
 - Gebot der Rücksichtnahme, § 15 I BauNVO:
 - ❖ Erhöhte Duldungslast neu hinzutretenden Wohnens
 - ❖ erhöhtes Konfliktpotential (???)



Passiver Schallschutz im Bebauungsplan

- **Passive Schallschutzmaßnahmen, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 - Immissionsrichtwerte sind Höchstwerte
-> Ermessen der Kommune
 - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: Künftig auch Festsetzungen im Bebauungsplan zu passiven Schutzmaßnahmen möglich
 - Wird verstanden als Klarstellung zur Ausschöpfung der maximalen Immissionsrichtwerte



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referent



Dr. Christian Wiggers
c.wiggers@psp.eu

Peters, Schönberger & Partner mbB
Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater

Schackstraße 2

80539 München

Tel.: +49 89 3 81 72 - 0

Fax: +49 89 3 81 72 - 204

E-Mail: psp@psp.eu

Internet: www.psp.eu

