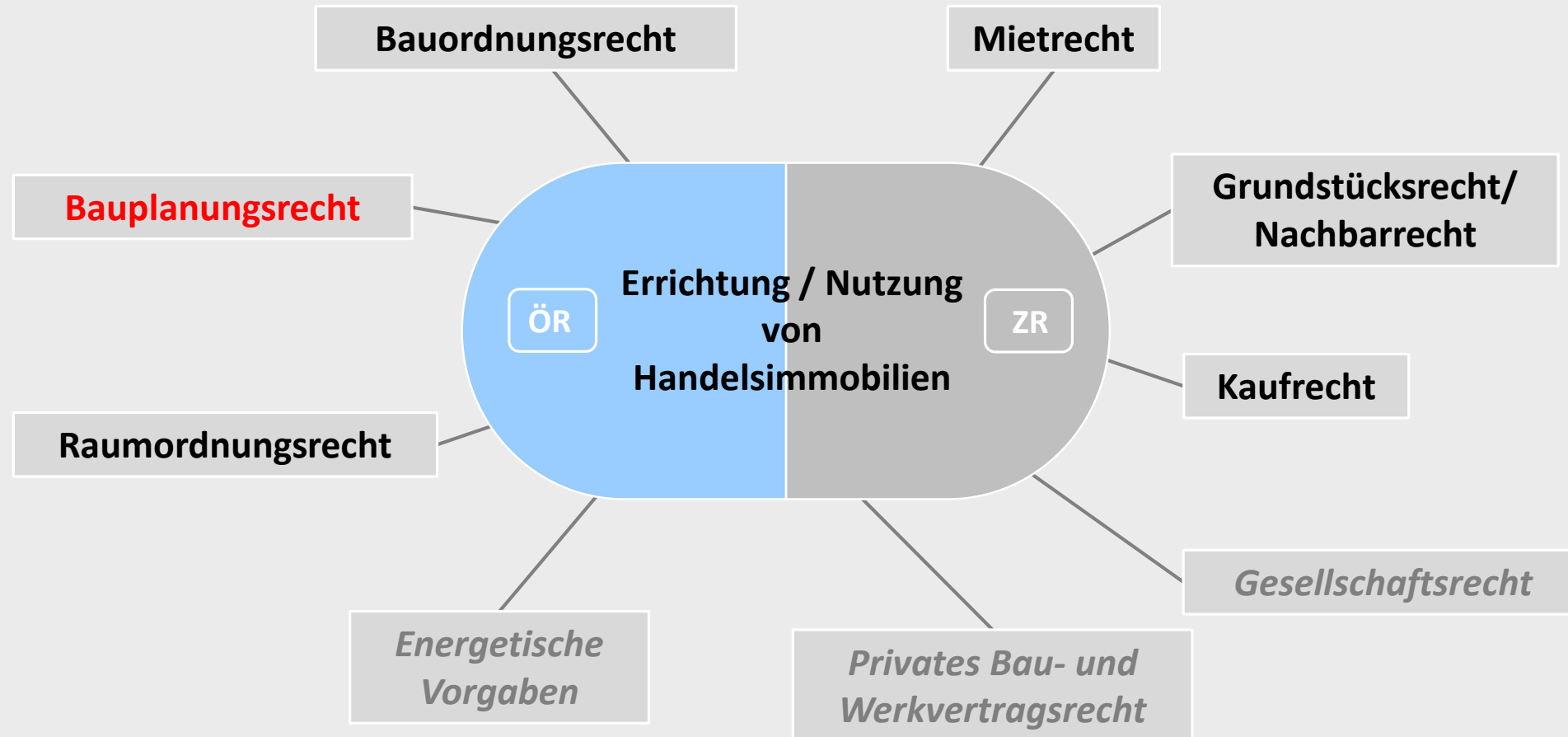




Mixed-Use und Quartiersentwicklung Mit welchem Baurecht zum Erfolg?

Dr. Christian Wiggers
Rechtsanwalt – Partner
Peters, Schönberger & Partner

Mixed Use von Quartieren – Berührte Rechtsmaterien (Ausschnitt)



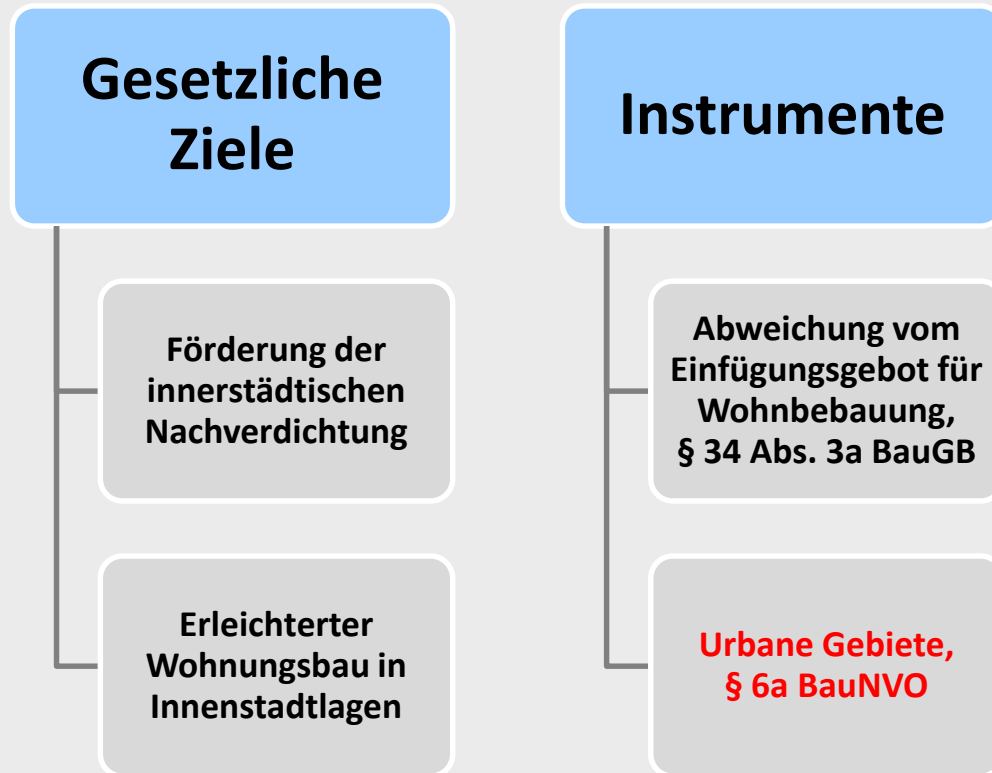
ÖR = Öffentliches Recht

ZR = Zivilrecht

Bauplanungsrecht: Novelle 2017

Bauplanungsrechtsnovelle (BauGB und BauNVO) und Änderung der TA Lärm

- 12. Mai 2017: Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt
- 13. Mai 2017: Inkrafttreten



§ 6a BauNVO – Urbanes Gebiet

Erhöhter Bedarf an
Wohnungsneubau wird
befriedigt durch
Erleichterung von
Nachverdichtung und
Nutzungsmischung

Im **Vordergrund**
stehen erweiterte
Möglichkeiten für
die Wohnbebauung

Förderung der
Wohnnutzung in
Ballungsgebieten
mit dem **Ziel:**
„nutzungsgemischte
Stadt der kurzen
Wege“



§ 6a BauNVO – Urbanes Gebiet

Gebietscharakter / Art der baulichen Nutzung

Wohnen, Gewerbe und soziale Zwecke
= stärkere Durchmischung als MI

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; GFZ 3,0

Im Vergleich ein
hohes zulässiges Maß

§ 6a BauNVO – Zulässige Nutzungen

**Allgemein
zulässige
gewerbliche
Nutzungen,
§ 6a Abs. 2
BauNVO**

- Nr. 2: Geschäfts- u. Bürogebäude
- Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe
- Nr. 4: sonstige Gewerbebetriebe

**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

- Erhöhung der Tageswerte um 3 dB (A) gegenüber Kerngebiet, Dorfgebiet und Mischgebiet

45 dB (A) nachts
= 22:00 – 6:00 Uhr

- Nachtwerte wurden gleich belassen
- Politische Kompromisslösung
- schwächt Bedeutung ab

Gebot der Rücksichtnahme, § 15 Abs. 1 BauNVO:

- Erhöhte Duldungslast neu hinzutretenden Wohnens
- Erhöhtes Konfliktpotential (???)



Fazit zum Urbanen Gebiet:

- Nachverdichtung mit dem Ziel: „**Stadt der kurzen Wege**“
- Erleichterte Nutzungsmischung – nicht zwingend gleichgewichtig
- Hohe Variabilität und spezielle Differenzierungsmöglichkeiten
- **Konsequenz**: Mehr und näher an das Gewerbe heranrückende Wohnbebauung -> eigentlich die klassische **Konfliktsituation**
- Konfliktvermeidung durch hohe **Duldungslast** für die Bewohner:
 - > hohe Ausnutzungsziffern (GRZ und GFZ)
 - > hohe zulässige Immissionsrichtwerte (tagsüber)
 - > nicht ganz stringente Umsetzung des beabsichtigten Konzepts
- **Aber**: Die realen Konflikte werden nicht vermieden oder gelöst, sondern nur „**entrechtlicht**“ und das z.T. nicht immer konsequent



Fazit zum Urbanen Gebiet:

Drei große **K.O.**-Kriterien:

- **K.O.**nfliktpotential

erfordert

- **K.O.**mpromissbereitschaft

erreichbar durch

- **K.O.**operation

in der Planungsphase



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihr Referent



Dr. Christian Wiggers
c.wiggers@psp.eu

Peters, Schönberger & Partner
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

