

## Anfrage 1

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Stadtrat	13.02.2017	öffentlich

### **Anfrage der CDU-Stadtratsfraktion; Gesetzesentwurf "Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt"**

Vorlage Nr.: 20173869

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

##### **1. Allgemeines zur Baurechtsnovelle**

Lt. Rundschreiben des Deutschen Städtetags (vgl. Mitteilung des Deutschen Städtetags an die Mitgliedsstädte vom 30.11.2016/sue; Aktenzeichen 61.05.00; Umdruck-Nr. O 5253) hat das Bundeskabinett am 30.11.2016 den Gesetzesentwurf zur Bauplanungsrechtsnovelle 2016 beschlossen. Die erste Beratung im Bundesrat soll am 10.02.2017 stattfinden. Danach schließt sich das parlamentarische Verfahren an. Angestrebt wird die Rechtssetzung bis spätestens 17.Mai 2017.

Das Artikelgesetz strebt insbesondere folgende Änderungen an:

1. Bei bestimmten Vorhaben, die nach §34 BauGB zu beurteilen sind, kann zur Sicherung und Erhaltung von Wohnraum oder Gewerbe- und Handwerksbetrieben vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.
2. Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ wird eingeführt, die an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten erleichtern soll.
3. Gemeinden mit Fremdenverkehrsfunktion erhalten zur Sicherung dieser Funktion Satzungsermächtigungen zur Genehmigung von Wohneigentumsbegründung oder –teilung.
4. Der Begriff „Ferienwohnungen“ wird bauplanungsrechtlich definiert.
5. Die Entwicklung und Bebauung von Außenbereichsflächen können unter bestimmten Umständen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden.
6. Die Anforderungen an den Umweltbericht zur Dokumentation der Umweltprüfung werden insbesondere in Bezug auf die Prognose von möglichen Aus-

wirkungen von Vorhaben während der Bau- und Betriebsphase zusätzlich erhöht.

7. Die Darstellungen und Festsetzungen zum umweltbezogenen Ausgleich sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind zusätzlich zu überwachen.
8. Unabhängig von den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes für die sogenannten Störfallbetriebe (Seveso-Richtlinie), sind in darzustellenden bzw. festzusetzenden Gebieten bestimmte bauliche und technische Maßnahmen für betroffene Gebiete und Gebäude festzusetzen, die zur Vermeidung oder Minderung von Störfallfolgen dienen.
9. Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sind zusätzlich im Internet einzustellen sowie in einem Internetportal des Landes zugänglich zu machen.
10. Die Inhalte der ortsüblichen Bekanntmachungen zu Bauleitplanverfahren und bestimmte auszulegende Unterlagen sind zusätzlich im Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände hat mit Schreiben vom 05.07.2016 zum Referentenentwurf ausführlich Stellung genommen und wird für das anstehende parlamentarische Verfahren eine erneute Stellungnahme vorbereiten.

Im Gesetzentwurf wird zwar darauf hingewiesen, dass für die Kommunen teilweise ein zusätzlicher Erfüllungsaufwand, insbesondere durch die detaillierteren Vorgaben zum Umweltbericht, die Überwachung von Ausgleichsmaßnahmen und durch die Einstellung von Unterlagen im Internet entsteht, allerdings wird auch ausgeführt, dass der Mehraufwand nicht bezifferbar sei.

Ein zusätzlicher Mehraufwand wird zudem durch die Regelungen zur Vermeidung und Minderung der Folgen von Störfällen zu erwarten sein (Gutachten und Umsetzung von Maßnahmen).

Generell und als Ersteinschätzung erwarten wir durch 1., 2., 5. im Einzelfall neue Chancen, durch 6., 7., 9. und 10. einen Mehraufwand.

## **2. Zur neuen Gebietskategorie „Urbane Gebiete“**

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung begründet die Einführung der neuen Baugebietsart „Urbane Gebiete“ wie folgt.

Zitat:

---

Die Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen gehört spätestens seit Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung mit ihrem Ziel, die Flächenneuanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, zu den wesentlichen Politikzielen. Die Städtebaurechtsnovellen von 2007 und 2013 dienten daher insbesondere dem Ziel, die Innenentwicklung gegenüber einer Inanspruchnahme von Flächen „auf der grünen Wiese“ zu stärken. Die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können, insbesondere bei heranrückender Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, für diese Konfliktlagen den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen.

Dieser Zielsetzung soll im Städtebaurecht durch die Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ Rechnung getragen werden: Hiermit wird den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Dieses neue Baugebiet soll auch über eine höhere Bebauungsdichte verfügen (§ 17 Absatz 1 BauNVO). Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden.

---

Quelle: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Stand 30.11.2016

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung der neuen Gebietsart „Urbane Gebiete“ in der Bau-nutzungsverordnung wie folgt vor:

Zitat:

---

„§ 6a  
Urbane Gebiete

(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.

(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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

(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.“

§ 17 Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

	1	2	3	4
	Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächen- zahl (GFZ)	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	-
in	urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
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	-

Quelle: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Stand 30.11.2016

---

Mit der neuen Baugebietskategorie soll den Kommunen – zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können. Sie sieht daher – auch zur Vermeidung und Reduzierung von Verkehr und zur Förderung eines lebendigen öffentlichen Raums – eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor. Gleichzeitig soll in diesem Gebiet eine stärkere Verdichtung ermöglicht werden.

Absatz 1 umschreibt die Zweckbestimmung des urbanen Gebiets. Satz 2 stellt klar, dass die zulässigen Nutzungen nicht gleichgewichtig vorhanden sein müssen. Absatz 2 benennt die im urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht kerngebietstypisch sind, und Tankstellen sollen nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässig sein. Absatz 4 enthält – über die bestehenden Möglichkeiten des § 1 Absatz 4 bis 10 hinaus – verschiedene Differenzierungsmöglichkeiten. Parallel zur Einführung des neuen Gebietstyps „Urbane Gebiete“ soll die TA Lärm entsprechend angepasst werden.

---

Quelle: Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt, Stand 30.11.2016

Bei der Gebietsart „Urbane Gebiete“ handelt es sich um eine gemischt genutzte Gebietsart weshalb sie mit der Kurzbezeichnung „MU“ in der Baunutzungsverordnung versehen werden soll (wie z.B. „MI“ für „Mischgebiete“ oder „MD“ für Dorfgebiete“). Im Verhältnis zu den in der Baunutzungsverordnung enthaltenen gemischten Baugebieten in denen das Wohnen als Regelnutzung zulässig ist (WB, MD, MI) unterscheiden sich die „Urbane Gebiete“ durch im Vergleich höhere Dichten und höhere zulässige Emissions-/Immissionswerte. Vergleichbare Dichten sind nur in Kerngebieten (MK) erreichbar, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. In Gewerbegebieten (GE) sind noch höhere Emissions-/Immissionswerte zulässig als in „Urbane Gebiete“ (MU), da in Gewerbegebieten (GE) Wohnen weiterhin nicht regelmäßig zulässig ist (zulässig ist Wohnen nur ausnahmsweise in Form von Betriebswohnungen für z.B. Hausmeister oder Betriebsinhaber, die dem Umfang nach dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind). Die Emissions-/Immissionswerte sollen in „Urbane Gebiete“ etwas niedriger als in Gewerbegebieten festgelegt werden, da in diesen Gebieten das Wohnen (mit einem geringeren schalltechnischen Schutzanspruch) regelmäßig zugelassen werden soll.

Aus den höheren zulässigen Emissions-/Immissionswerten in „Urbanen Gebieten“ ergibt sich für die Planungspraxis ein wesentliches Erschwernis, wenn gleichzeitig ein hohes Lärmschutzniveau sichergestellt werden soll. Deshalb fordert der Deutsche Städtetag nach wie vor, dass den Kommunen mit der Gesetzesnovelle auch die Möglichkeit eröffnet wird passiven Schallschutz - in Form von kontrolliert zu öffnender schallgedämpfter Fenster - bei gewerblichem Lärm in der Bauleitplanung rechtssicher nutzen zu können (vgl. Mitteilung des

Deutschen Städtetags an die Mitgliedsstädte vom 30.11.2016/sue; Aktenzeichen 61.05.00; Umdruck-Nr. O 5253). Insgesamt wird die die vom Bundeskabinett beschlossene Änderung des Bauplanungsrechts jedoch begrüßt, damit die die Kommunen leichter die Voraussetzungen für eine positive Wohnungsbauentwicklung beeinflussen können.

Bisher konnten in Ludwigshafen die Entwicklungsprojekte mit dem bis dato zur Verfügung stehenden Planungsrechtsinstrumentarium rechtssicher und qualitativ entwickelt werden. Ob es z.B. im Kontext des Entwicklungsprojektes "City West" oder bei Stadtumbaumaßnahmen einen Anwendungsbezug für "Urbane Gebiet" geben wird, muss sich noch zeigen.