


Berlin

Hartmut Gaßner
Dr. Klaus-Martin Groth
Wolfgang Siederer
Katrin Jänicke
Angela Zimmermann
Caroline von Bechtolsheim
Dr. Achim Willand
Dr. Jochen Fischer
Dr. Frank Wenzel
Dr. Maren Wittzack
Dr. Gerrit Aschmann
Dr. Georg Buchholz
Jens Kröcher
Dr. Sebastian Schattenfroh
Dr. Jörg Beckmann
Dr. Joachim Wrase
Isabelle-Konstanze Charlier, M.E.S.
Dr. Markus Behnisch
Wiebke Richmann
Annette Sander
Julia Templin
Linus Viezens
Grigori Lagodinsky
Dr. Julia-Pia Schütze, LL.M.
Malika Meyer-Schwickerath
Dr. Jasper von Detten
Udo Paschedag

Augsburg

Dr. Thomas Reif
Robert Kutschick
Prof. Dr. Valentin Köppert, LL.M.



Stellungnahme zu Art. 2 Nr. 3 des BauGB-Referentenentwurfs („urbane Gebiete“) aus der Sicht der Beratungspraxis für die Planung von Wohnungsbauvorhaben

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

Berlin, 04.07.2016

I. Ausgangsbewertung

Aus der anwaltlichen Beratungspraxis für die Bauleitplanung zur Ermöglichung großer Wohnungsbauvorhaben in Großstädten ist die vorgesehene Einführung von „urbanen Gebieten“ (MU) durch einen neugefassten § 6a BauNVO zwar ein Fortschritt, reicht aber bei weitem nicht aus, um eine sachgerechte Innenentwicklung großer Städte und die nachhaltige Schaffung preiswerten Wohnraums in den Städten rechtssicher zu ermöglichen. Dazu ist vielmehr auch eine Änderung des Emissionsschutzrechtes dahingehend erforderlich, dass die Gemeinde durch Bebauungsplan im Einzelfall überall dort, wo die emissionsschutzrechtlichen Regelwerke ausschließlich einen Außenpegel als maßgebliches Verträglichkeitskriterium festlegen, für die Wohnnutzung bestimmter Räume stattdessen die (entsprechend durch technische Einrichtungen gesicherte) Maßgeblichkeit eines Innenpegels festsetzen können. Dies wird im Folgenden begründet.

II. Notwendigkeit weiterer Regelungen

1. Innenentwicklung erfordert WA mit Innenpegel

Die Innenentwicklung der großen Städte in Deutschland für Wohnnutzungen scheitert gegenwärtig in vielen Bereichen daran, dass es zu einem Heranrücken der Wohnnutzung an gewerbliche Nutzungen, Sportanlagen oder Freizeitnutzungen kommen würde, die an maßgeblichen Immissionsorten der neuen Wohnnutzung zur Überschreitung der in den entsprechenden Regelwerken festgelegten, 0,5 m vor dem geöffneten Fenster zu messenden Immissionswerte führt. Da nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gegenwärtig diese Situation nicht durch die Anordnung von passivem Schallschutz überwunden werden kann (im Gegensatz zum Heranrücken von Wohnbebauung an Verkehrslärm-Quellen) muss die Wohnnutzung hier entweder ganz unterbleiben oder durch aufwendige und unsinnige architektonische Lösungen (nicht öffentbare Fenster, Laubengänge mit Zugangsbeschränkungen bei nach innen geöffneten Fenstern etc.) ermöglicht werden.

Für die städtebauliche Bewertung einer Innenentwicklung ist es in aller Regel gleichgültig, ob das Heranrücken der Wohnbebauung an eine Verkehrslärm-Quelle oder eine der genannten sonstigen Lärmquellen stattfindet. Im Regelfall bedeutet die Innenentwicklung ein Heranrücken an beide Lärmquellen, wobei die Verkehrslärm-Belastung fast immer eindeutig überwiegt und dementspre-

chend durch technische Maßnahmen bewältigt werden muss. Gleichwohl ist die Innenentwicklung nach geltendem Recht oft ausgeschlossen, wenn die wesentlich weniger belastende andere Lärmquelle die für sie geltenden Immissionswerte überschreitet.

Dieser Missstand wird durch die Einführung eines urbanen Gebietes nicht beseitigt. Zwar ist nach dem Gesetzentwurf vorgesehen, für das urbane Gebiet gleichzeitig die TA-Lärm zu ändern und dort in Nr. 6.1 den Immissionsrichtwert für urbane Gebieten auf 63 dB (A) tags und 48 dB (A) nachts festzulegen. Gleiches wäre dann wohl auch im Rahmen der Sportanlagenlärmschutzverordnung erforderlich und wäre bei der Beurteilung von benachbarten Freizeiteinrichtungen zugrunde zu legen.

Kein Mensch wird jedoch nachts bei einem Außenpegel (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) von 48 dB (A) schlafen, wenn dieser Pegel während einer Stunde herrscht, zu der er schlafen möchte. Dementsprechend handelt es sich um eine reine Fiktion: In urbanen Gebieten muss für Aufenthaltsräume, die (auch) dem Schlafen dienen immer ein entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen werden und wird tatsächlich auch immer genutzt werden. Um dies zu erreichen braucht man jedoch kein „urbanes Gebiet“, sondern lediglich die Möglichkeit, im Bebauungsplan auf ein entsprechendes Innen-Schutzkonzept für bestimmte Immissionsorte übergehen zu können.

2. Nachteile des „urbanen Gebiets“

In der städtebaulichen Praxis erfolgen zurzeit Innenentwicklungen fast ausschließlich über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA). Dies hat zwei Gründe. Zum einen ist in solchen Gebieten eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung oft wirtschaftlich nicht von Interesse, weil es in der näheren Umgebung bereits ein ausreichendes Angebot von entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten gibt. Dementsprechend werden hier Mischgebiete in aller Regel von den Investoren nicht akzeptiert. Das Gleiche wird auch beim urbanen Wohngebiet der Fall sein.

Darüber hinaus haben die Bewohner solcher Gebiete selbstverständlich ein starkes Interesse daran, ruhig zu wohnen. Sie sind schon mit „von außen“ kommenden Lärmbelastungen belastet, auf die man sich architektonisch und

schallschutztechnisch einrichten kann. Sie haben jedoch ein großes Interesse an einer möglichst ruhigen „anderen Seite“. Dies wird unmöglich, wenn es zulässig wird, durch Nutzungen im Gebiet selbst zusätzlichen Lärm zu verursachen. Eine „zwangsweise Mischung“ von Wohnnutzungen mit anderen die Störungsgrenze schnell erreichenden Nutzungen nur zur Legalisierung des Wohnens in der Umgebung mit einem lauten Außenpegel macht städtebaulich keinerlei Sinn.

3. Ergebnis

Die Einführung eines „urbanen Gebiets“ löst Immissionskonflikte bei der Innenentwicklung nur in einer geringen Zahl von Fällen. Das Hauptanliegen der großen Städte, im Zuge der Innenentwicklung Wohnnutzungen auch an Gewerbenutzungen, Sportnutzungen und Freizeitnutzungen heranzuführen zu können und gleichzeitig deren konfliktfreies Nebeneinander durch entsprechenden passiven Schallschutz absichern zu können, wird durch die Neuregelung nicht erreicht. Dementsprechend ist es erforderlich, zusätzlich den Gemeinden die Möglichkeit einzuräumen, durch Bebauungsplan auch in denjenigen Fällen, in denen der Lärmkonflikt nicht gegenüber dem Verkehr, sondern gegenüber einer gewerblichen Nutzung, einer Sportnutzung oder einer Freizeitnutzung besteht, die Möglichkeit einzuräumen, diesen Konflikt durch architektonische Selbsthilfe und passiven Schallschutz zu lösen.