

# „Urbanes Gebiet“ was ist das eigentlich ?

## Urbanes Gebiet als neue Gebietskategorie zwischen Mischgebiet und Kerngebiet

Im Urbanen Gebiet (MU) wird auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis verzichtet

Die aktuelle Baurechtsnovelle führt neben den üblichen Gebietskategorien wie Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Kerngebiet eine neue Gebietskategorie ein: „**Urbanes Gebiet**“ (§ 6a Baunutzungsverordnung). Das Urbane Gebiet kann zwischen dem Mischgebiet und dem Kerngebiet eingeordnet werden. Es eröffnet neue Möglichkeiten für das Zusammenleben in der Stadt und fördert die Nachverdichtung in Großstädten:

- Städte können nun **mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche** schaffen wie bisher, da im Urbanen Gebiet eine Nutzmischung zwischen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben besser stattfinden kann: Der für Mischgebiete auf maximal 50 Prozent festgelegte Wohnanteil kann überschritten werden. Auf ein gesetzlich geregeltes Nutzverhältnis wird im urbanen Gebiet also verzichtet.
- Eine **dichtere Bebauung** ist möglich, weil mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 künftig 80 Prozent des Grundstücks überbaut werden dürfen. Im urbanen Gebiet darf die Geschossflächenanzahl (GFZ) dann auch wie im Kerngebiet 3,0 Stockwerke betragen. Im Mischgebiet liegt dieser Wert bei 1,2.

Der entscheidende Vorteil für den Städtebau liegt beim Urbanen Gebiet also im Verzicht auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe, wodurch Bauplaner an Flexibilität gewinnen. Die Entscheidung das Urbane Gebiet rechtlich in der neuen Baurechtsnovelle zu manifestieren, trägt wesentlich zum modernen Wohnungsbau bei.

TA Lärm wurde mit Einführung des Urbanen Gebiets angepasst

Um Gewerbebetriebe trotz des verstärkten Wohnungsbaus nicht aus dem urbanen Raum zu vertreiben, wurden parallel zur Definition des Urbanen Gebiets Änderungen in der TA Lärm vorgenommen: Statt den üblichen 60 dB sind im Urbanen Gebiet tagsüber 63 dB(A) erlaubt. Nachts bleibt es bei 45 dB(A).

Zu beachten ist jedoch, dass in Betracht des Verkehrslärms für die städtebauliche Planung ein höherer Orientierungswert für die Nacht gilt, nämlich 50dB(A). Laut Verkehrslärmschutzverordnung, die den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenverkehrswegen regelt, gelten außerdem weitere Immissionsgrenzwerte in Kern- und Mischgebieten: 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Dieser Wert wird derzeit auch für Urbane Gebiete zugrunde gelegt.

Um den Sport in der Stadt zu fördern, wurden außerdem in der neuen Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) die zulässigen Immissionsrichtwerte um 5 dB erhöht. Dies gilt für die abendliche Ruhezeit sowie die nachmittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen.

Rechtliche Grundlage für die neue Gebietskategorie

Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ ist nach Verkündung im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) am 13. Mai 2017 in Kraft getreten. Seither verfügt die Baunutzungsverordnung über ein geeignetes Rechtsinstrumentarium, um urbanen Raum schneller und effektiver in Wert zu setzen.