

Rechtliche Änderungen für mehr Power in den Innenstädten

Dr. Tobias Lieber

Rechtsanwalt
Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

Innenstadt- entwicklungs- gebiete

Multifunktionale Innenstädte brauchen einen „langen Atem“

- § 136 Abs. 1 BauGB: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen ...“
- Sanierungsgebiete für ganze Innenstädte stoßen an zeitliche und räumliche Grenzen.
- Deshalb: Eigenen Typus des Innenstadtentwicklungsgebietes schaffen !
 - Genehmigungsvorbehalte (Vorhaben / Grunderwerb)
 - Vorkaufsrechte
 - Steuerliche Absetzbarkeit von Baumaßnahmen

Vorkaufsrecht aktiv nutzen

In Innenstädten gibt es kaum allgemeine gesetzliche Vorkaufsrechte

- (gelegentlich Sanierungsgebiete oder Erhaltungssatzungen)
- Deshalb: Möglichkeit von Vorkaufsrechtssatzungen nutzen (§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB) !
 - Beabsichtigte städtebauliche Maßnahme kann auch kleinteilig sein
 - Planerische Grundlage und zeitliche Perspektive
- An den Gesetzgeber: Vorratserwerb durch Vorkaufsrechte ermöglichen !

Immissions- konflikte / passiver Schallschutz

Multifunktionale Innenstädte verursachen Nutzungs- /Immissionskonflikte

- § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB-Entwurf und Entwurf Änderung TA Lärm (heranrückende Wohnbebauung) sind unzureichend.
- Konfliktbewältigung durch passiven Schallschutz muss auch im Bestand bzw. bei heranrückendem Gewerbe ermöglicht werden.
- Deshalb: Möglichkeit der Festsetzung höherer Immissionsrichtwerte schaffen für Grundstücke, die vertraglich / durch Baulast Verpflichtung zu passivem Schallschutz übernehmen (müssen) !
 - Ermöglichung von Verträgen zwischen „Störer“ und belastetem Grundstückseigentümer
 - Baurecht für neue Wohnnutzungen nur bei Übernahme einer Baulast für passiven Schallschutz

**Ich danke für Ihre
Aufmerksamkeit
und bitte um Ihre Fragen.**