

Positionspapier

26. April 2018

Empfehlung zum Umgang mit der Baugebietskategorie Urbanes Gebiet

Baugebietskategorie Urbanes Gebiets (MU)

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ wurde mit Wirkung ab dem 13.05.2017 in die Baunutzungsverordnung eingefügt. „Mit § 6a BauNVO soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen“, so der Mustereinführungserlasses der Bauministerkonferenz. „Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden.“

Unterstützt werden soll diese Zielsetzung durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung. Festgesetzt werden in § 17 BauNVO für Urbane Gebiete eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0. Zusätzlich wurde die TA Lärm in Ziffer 6.1 so angepasst, dass in Urbanen Gebieten tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) gilt, im Vergleich zu 60 dB(A) in Kern- und Mischgebieten. Nachts gilt ebenso wie in Kern- und Mischgebieten ein Richtwert von 45 dB(A).

Fachliche Bewertung

Grundsätzlich positiv zu bewerten ist die Intention des Ordnungsgebers, mit der Einführung der Gebietskategorie 'Urbanes Gebiet' kompakte nutzungsgemischte Quartiere zu entwickeln, die gut mittels umweltfreundlicher Verkehrsmittel wie Bus, Bahn und Fahrrad erschlossen werden können. Sie ermöglichen zugleich kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Freizeitangeboten. Die weitere Intention, die Innenentwicklung zu stärken, wird vom bdla ebenfalls begrüßt, denn: Zusätzlicher Wohnraum wird derzeit in vielen Großstädten benötigt, der vor allem auch innerhalb der Stadtgrenzen geschaffen werden sollte, anstatt der Zersiedelung der Landschaft weiter Vorschub zu leisten. Insgesamt ist abzuzielen auf die Verdichtung von innerstädtischen nutzungsgemischten Bestandsquartieren.

Die zulässige Dichte mit einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl bis 3,0 entspricht der Dichte gründerzeitlicher Wohnquartiere, die sich hoher Beliebtheit erfreuen. Sie weisen aber auch enge und dunkle Hinterhöfe auf, wodurch eine Wohnnutzung in den unteren Stockwerken, insbesondere auch im Erdgeschoss, erschwert wird. Es ist daher eine besondere Herausforderung, wie angesichts dieser Rahmenbedingungen hohe Wohnqualitäten und eine quantitativ wie qualitativ hochwertige Freiraumversorgung gewährleistet werden können.

Freiräume haben eine hohe Bedeutung, wenn es darum geht, der Bevölkerung in den dichter werden-den Städten adäquate Möglichkeiten für Freizeit, Erholung, Kommunikation, Sport, Landschafts- und Naturerleben anzubieten. Um dies auch bei hohen baulichen Dichten zu gewährleisten, müssen vorhandene Potentiale genutzt werden, insbesondere durch eine qualifizierte und multicodierte Gestaltung und Nutzbarkeit von Freiräumen. Multicodierung meint, dass Grün- und Freiräume vielfältigen, sich überlagernden Nutzungsansprüchen gerecht werden und parallel mehrere Funktionen erfüllen, bspw. kann ein Schulhof außerhalb der Schulzeiten den anwohnenden Kindern als Spielplatz dienen, eine Dachfläche kann zugleich Dachgarten sein. Dies zu realisieren erfordert signifikante Investitionen, sowohl in die Qualität der Planung mit den entsprechenden Qualitätssicherungsverfahren, wie auch in Bau und Pflege der Anlagen.

Frei- und Grünräume haben als städtische grüne Infrastruktur eine immer wichtigere Funktion für die Durchlüftung der Stadt und die Anpassung an den Klimawandel. Bspw. können Freiflächen mit hohem Vegetations- und Gehölzanteil in heißen Sommern mit einer Vielzahl an Hochsommertagen dazu bei-tragen, die Temperaturmaxima zu senken. Straßenbegleitgrün zur Beschattung besonnter Fassaden sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind in Urbanen Gebieten vorzusehen, um die Aufheizung der Gebäudeflächen zu vermindern, Regenwasser zurückzuhalten und die Kühlung durch Verdunstung zu fördern. Hohe bauliche Dichten erschweren die Durchlüftung wie auch die Anpassung an den Klima-wandel.

Zu betrachten ist die Anhebung der Immissionsrichtwerte in Urbanen Gebieten. Aufgrund verbesserten Schallschutzes im Wohnungsbau ist die Wohnqualität zwar in den Innenräumen i.R. gewährleistet. Die Lärmbelastung in Quartieren und Freiräumen wird sich durch verschiedene Faktoren verändern: Einer voraussichtlich höheren Lärmbelastung innerhalb der grünen Freiräume, begründet durch die steigenden Nutzungsintensität, steht die gewünschte Verminderung des Kraftfahrzeugaufkommens sowie die Stärkung von Elektromobilität, Radverkehr und ÖPNV im gesamten Quartier gegenüber. Die Einschätzung, ob Lärm störend oder nicht störend ist, kann nur im jeweiligen Einzelfall erfolgen.

Handlungsempfehlungen des bdla

Um sowohl hohe Wohn- wie auch Freiraumqualitäten in der Entwicklung Urbaner Gebiete zu schaffen, ist die baufeldübergreifende Planung und Gestaltung unerlässlich. Voraussetzung der baulichen Entwicklung einzelner Parzellen und Baufelder ist daher die Erstellung integrierter Entwicklungskonzepte auf Ebene des Quartiers, die wiederum mit den quartiersübergreifenden Strukturen abzustimmen sind. Hierbei sind nicht nur (frei)räumliche Aspekte zu analysieren, sondern u.a. auch wirtschaftliche, soziale, und demografische Belange, um im Ergebnis höchstmögliche Vielfalt, Lebendigkeit und Lebensqualität im zu schaffenden Quartier zu erreichen.

Im Einzelnen wird für die Entwicklung Urbaner Gebiete empfohlen:

- Die planerischen Grundlagen hoher baulicher Verdichtung sollten durch Landschaftsarchitekten miterarbeitete integrierte Stadtentwicklungskonzepte sein, die auf Quartiersebene u.a. Aussagen zu Quantität und Qualität von Freiflächen treffen, differenziert nach öffentlich, gemeinschaftlich und privat nutzbaren Räumen. Explizit mit einzubeziehen sind auch die Verkehrsräume. Mit diesen Stadtentwicklungskonzepten soll die funktionale, ökologische und gestalterisch-atmosphärische Diversifizierung der einzelnen Freiräume im Kontext zur Bebauung abgestimmt werden.
- Zu nutzen oder heranzuziehen sind u.a. auch vorhandene formale Planungsinstrumente wie kommunale Landschaftspläne, Grünordnungspläne oder landschaftsplanerische Fachbeiträge. Auch übergeordnete informelle Konzepte wie bspw. Dorferneuerungspläne und Gewässerentwicklungspläne sind zu berücksichtigen.
- Zusätzlich sind auf Baufeldebene verpflichtend qualifizierte, verbindliche Freiflächengestaltungspläne zu erstellen, die die planerischen Vorgaben der jeweiligen Kommune zur Qualität der Freiflächen umsetzen. Zu definieren ist dabei auch die Quantität und Qualität des Straßenbegleitgrüns.
- Strategien zur Klimaanpassung sind in Urbanen Gebieten durch qualifizierte integrierte Planungen zu berücksichtigen, wie z. B. das Vorsehen von Straßenbäumen, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser sowie eine ausreichende Durchlüftung. Dazu sollten in der Planungsphase Modellrechnungen angewendet werden, die Aussagen zu klimaangepasste Bauweisen machen und sich in entsprechenden Festsetzungen in der Bauleitplanung niederschlagen.
- Sicher zu stellen ist die langfristige Finanzierung von Pflege und Unterhalt der Grünflächen als Grundvoraussetzung für die langfristige volle Funktionalität der Freiräume.
- Eine wissenschaftliche Begleitung und Evaluierung der Entwicklung Urbaner Gebiete unter Einbeziehung von Landschaftsarchitekten ist unerlässlich und vom Verordnungsgeber zu beauftragen.

Best Practice Beispiele verdichteter Quartiere

Anhand nachfolgender Projekte wird beispielhaft gezeigt, wie eine qualifizierte Entwicklung gemischter Stadtquartiere trotz hoher baulicher Verdichtung erfolgen kann. Die erreichten Dichten entsprechen in etwa denen, die in Urbanen Gebieten gemäß Baunutzungsverordnung maximal möglich sind.

- Rummelsburger Bucht, Berlin
Freiraumplanung: TDB Landschaftsarchitektur, Berlin
Masterplan: Prof. Klaus Theo Brenner
www.landschaftsarchitektur-heute.de/projekte/details/3170
- „Bremer Punkt“, Bremen-Neustadt
Serielle Innenentwicklung in Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre
Freiraumplanung: Atelier Schreckenbergs Planungsgesellschaft mbH, Bremen

Hochbauplanung: LIN Architekten Urbanisten, Berlin

www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/bremer-punkt-bremen/

- „Tarzan und Jane“, Bremen-Huchting
Ergänzung von Siedlungen der 1950er/60er Jahre durch seriellen Neubau
Freiraumplanung: Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten, Hannover
Hochbauplanung: Sprengler-Wiescholek Architekten und Stadtplaner, Hamburg
www.deutscherbauherrenpreis.de/projekt/tarzan-und-jane-bremen/
- Zwicky Areal Wallisellen/Dübendorf (Schweiz)
Konversion eines Industrieareals, Nachverdichtung und Aufwertung der Freiräume
Gestaltungsplan: Ernst Basler + Partner, Zürich; ZANONI Architekten, Zürich;
Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
www.zwicky-areal.ch
- Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein / Kunstfreilager Dreispitz (Schweiz)
Konversion eines ehemaligen Zolllagers und Entwicklung von Gewerbe- und Wohnnutzung
Freiraumplanung: Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
www.dreispitz.ch; www.westpol.ch/#Finito/1100
- Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite, Zürich (Schweiz)
Auf einem überdeckelten Straßenbahndepot wurde ein Bauprojekt mit einem Mix aus Wohnen
und Gewerbe realisiert.
Freiraumplanung: freiraumarchitektur gmbh, Luzern
Hochbauplanung: Müller Sigrüst Architekten, Zürich
www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt
- Transformation Dreispitz Basel-Münchenstein / Kunstfreilager Dreispitz (Schweiz)
Konversion eines ehemaligen Zolllagers und Entwicklung von Gewerbe- und Wohnnutzung
Freiraumplanung: Westpol Landschaftsarchitektur, Basel
www.dreispitz.ch; www.westpol.ch/#Finito/1100

Das Positionspapier wurde vom bdla-Arbeitskreis Städtebau und Freiraumplanung unter Leitung von Prof. Ulrike Böhm, bbzl böhm benfer zahiri – Büro für Landschaftsarchitektur und Städtebau, Berlin, im April 2018 verabschiedet.

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten bdla
Wilhelmine-Gemberg-Weg 6, 10179 Berlin
Tel. 030 27 87 15-0, Fax 030 27 87 15-55
info@bdla.de, www.bdla.de