

## **Exposé zur Bachelorarbeit**

# **Die Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ und ihr Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung**

Rebecca Walgenbach

s6rewalg@uni-bonn.de

Matrikel-Nr.: 2976115

Studiengang: B. Sc. Geographie

Betreuer: Prof. Dr. Claus-Christian Wiegandt

Sommersemester 2020

## 1 Hintergrund und Relevanz des Themas

Die Bevölkerung in deutschen Großstädten steigt weiterhin stark an (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2019). Die Reurbanisierung bringt vor allem für die Ballungsräume Herausforderungen mit sich (SIEDENTOP, 2018: 382). Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung wird versucht, sich den Herausforderungen mit dem Leitbild der Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege zu stellen (FICKERT U. FIESELER et al., 2019: 790, Rn 1). Die Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt rückt diesen Ansatz ebenfalls in den Fokus der Stadtplanung. Laut dieser ist eine kompakte Siedlungsstruktur „eine wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen (...)“ (BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT, 2007: 4). Im Zuge dessen wurde 2017 auch das Städtebaurecht novelliert. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde um den §6a „Urbane Gebiete“ erweitert (FICKERT U. FIESELER et al., 2019).

Das „Urbane Gebiet“ gilt nun als Instrument, welches die Kommunen nutzen können, um die Nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege zu realisieren (SCHINK, 2017: 178). Der neue Gebietstyp soll mehr Flexibilität hinsichtlich des Immissionsschutzrechts bieten, sodass die gebaute Nutzungsmischung einfacher umzusetzen ist (FICKERT U. FIESELER et. al., 2019: 792, Rn 4.1). Zudem spielt bei der Einführung des Urbanen Gebiets die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme eine Rolle (FICKERT U. FIESELER et al., 2019: 792, Rn 4). Bereits in den Städtebaurechtsnovellen von 2007 und 2013 wurde der Vorrang der Innenentwicklung festgelegt, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken (FICKERT U. FIESELER et al., 2019: 791, Rn 4). Momentan liegt der Flächenverbrauch in Deutschland bei 70ha/Tag (WALTER, 2019: 30). Die Einführung von §6a BauNVO soll dabei helfen den Flächenverbrauch zu reduzieren (FICKERT U. FIESELER et. al., 2019: 791, Rn 4). Damit trägt die Einführung des Urbanen Gebiets auch zur Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung bei.

## 2. Das Urbane Gebiet

Seit 2016 gibt es die neue Gebietskategorie. Vermerkt ist sie in der BauNVO unter §6a „Urbane Gebiete“. Die Kurzform der Kategorie ist „MU“. Sie gehört daher zu den Mischgebieten. Im Gegensatz zu §6 „Mischgebiete“ weist sie jedoch einige Unterschiede auf, die die Planung hinsichtlich einer Nutzungsmischung flexibler machen.

Nach §6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete „(...) dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören“ (§6a Abs. 1 BauNVO). In diesem Gebiet sind demnach Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig (§6a Abs. 2 BauNVO).

Eine Besonderheit des Gebietes liegt darin, dass die Nutzung nicht gleichgewichtig sein muss, wie es bei dem in der BauNVO vermerkten §6 „Mischgebiet“ ist. Außerdem lässt sich in Urbanen Gebieten dichter bauen, da die Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die Grundflächenzahl (GRZ) erhöht wurden. Ebenso wurden die Immissionsrichtwerte hochgesetzt. Dadurch wird die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erleichtert (HELLRIEGEL, 2017: 5ff.).

Neben dem Potential, dichter bauen zu können sowie Wohnnutzung in Innenstadtlagen zu erleichtern, müssen sich Planer auch neuen immissionsschutzrechtlichen Herausforderungen stellen. Kritiker bemängeln das Erhöhen der Lärmrichtwerte. Man befürchtet eine zu starke Minderung der Wohnqualität und Lärmkonflikte. Für Kommunen ist der neue Gebietstyp jedoch von Vorteil, da er ihnen mehr Flexibilität in der Planung von Wohnraum einräumt (HELLRIEGEL, 2017: 8).

### 3. Zielsetzung der Arbeit und Fragestellungen

Das Urbane Gebiet ist eine neue Baugebietskategorie, welche sich insbesondere auf Nutzungsmischung fokussiert (FICKERT U. FIESELER et al., 2019: 790, Rn 1). In welcher Form das Urbane Gebiet eine solche Nutzungsmischung ermöglicht und damit eine nachhaltige Stadtentwicklung fördert, soll in dieser Arbeit erforscht werden. Es ergibt sich folgende Forschungsfrage:

**Inwieweit können „Urbane Gebiete“ die Nutzungsmischung in Quartieren fördern und so eine nachhaltige Stadtentwicklung unterstützen?**

Die zentrale Forschungsfrage lässt sich über die Klärung weiterer Fragen beantworten:

1. Welche Potentiale bietet das Urbane Gebiet in Bezug auf eine nachhaltige Stadtentwicklung?
2. Wodurch grenzt sich das Urbane Gebiet zu anderen Baugebietstypen ab? Welche Vorteile bietet es hinsichtlich des Leitbildes der Nutzungsgemischten Stadt?
3. Wie nutzen Kommunen das neue Instrument? Welchen Herausforderungen müssen sie sich stellen?

#### 4. Methodik

Um die oben aufgeführten Leitfragen zu beantworten, soll das methodische Vorgehen der Arbeit qualitativ angelegt sein.

Als Basis dienen dabei wissenschaftliche Literatur und ausgewählte Fachartikel. Das Baugesetzbuch inklusive Baunutzungsverordnung wird ebenfalls als Grundlage notwendig sein, um die Thematik umfassend beleuchten und diskutieren zu können. Zudem ist ein Experteninterview mit dem Abteilungsleiter für Planungsrecht vom Stadtplanungsamt Bonn geplant. Mit Hilfe eines vorher angefertigten Leitfadens soll das Interview einen Einblick in den Umgang der Stadt mit dem neuen Instrument geben. Es besteht Offenheit für weitere Interviews. Denkbar wären Interviewpartner, die auf andere Weise als die Stadt an Projekten beteiligt sind, wie beispielsweise Investoren oder Bewohnerinitiativen.

Zum Schluss findet die Auswertung der Daten mit einer qualitativen Inhaltsanalyse statt.

#### 5. Zentrale Literatur

- ARING, J., SCHMITZ, S. UND C.-C. WIEGANDT (1995): Nutzungsmischung - Planerischer Anspruch und gelebte Realität. In: Informationen zur Raumentwicklung. H. 6/7. S. 507-523.
- BAUMGART, S. (2019): Das Urbane Gebiet: Perspektiven auf und für eine neue Gebietskategorie. In: WEHRHAHN R. et. al. (Hrsg.) (2019): Housing and housing politics in European Metropolises. Jahrbuch StadtRegion 2017/2018. (Springer VS) Wiesbaden. S. 129-144.

- BECKMANN, K., GIES, J., THIEMANN-LINDEN, J. UND T. PREUß (2011): Leitkonzept - Stadt und Region der kurzen Wege. Gutachten im Kontext der Biodiversitätsstrategie. (Umweltbundesamt) Dessau-Roßlau. Abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/leitkonzept-stadt-region-kurzen-wege> (letzter Zugriff: 13.04.2020)
- BLECHSCHMIDT, R. (2018): Novellierungen des Städtebaurechts im Jahr 2017. In: MITSCHANG, S. (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017. Neue Anforderungen an die städtebauliche Planungs- und Genehmigungspraxis. In: Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung. Bd. 33. S. 9-28. (Nomos) Baden-Baden.
- BREUER, B., MÜLLER, W. UND C.-C. WIEGANDT (2000): Nutzungsmischung im Städtebau. In: BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG UND BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (Hrsg.): Werkstatt: Praxis. Bd. 2. H. 2. (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ, BAU UND REAKTORSICHERHEIT (Hrsg.) (2007): Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. Berlin.
- BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2017): Zusammenleben in der Stadt. Neue Spielräume für den Wohnungsbau. Berlin. Abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/neue-spielraeume-fuer-den-wohnungsbau-392706> (letzter Zugriff: 13.04.2020)
- BUNDESREGIERUNG (Hrsg.) (2018): Ziele nachhaltiger Entwicklung. Nachhaltige Städte und Gemeinden. Berlin. Abrufbar unter: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltige-staedte-und-gemeinden-1006538> (letzter Zugriff: 13.04.2020)
- 
- BUNDESRECHTSANWALTSKAMMER (Hrsg.) (2016): Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Berlin. Abrufbar unter: <https://www.brak.de/zur-rechtspolitik/stellungnahmen-pdf/stellungnahmen-deutschland/2016/juli/stellungnahme-der-brak-2016-20.pdf> (letzter Zugriff: 14.04.2020)

- FICKERT, H., FIESELER, H., SCHIMPFERMANN, C., STÜHLER, U. UND D. DETERMANN (2019<sup>13</sup>): Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. (Kohlhammer) Stuttgart.
- HELLRIEGEL, M. (2017): Das Urbane Gebiet aus rechtlicher Sicht. In: gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): gif im Fokus. Urbanes Gebiet. H. 1/2017. S. 5-9. (Eigenverlag) Wiesbaden.
- HERRMANN, A. (2019): Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch das Bauplanungsrecht. Juristische Geltung und Realisierung im sozialen System. In: Schriften zum Baurecht. Bd. 20. (Nomos) Baden-Baden.
- HORWEDEL, E. UND A. STRATMANN (2017): Das Urbane Gebiet zwischen Immobilienökonomie und Stadtentwicklung. Nutzen, Chancen und Grenzen des „Urbanen Gebiets“ für Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. In: gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): gif im Fokus. Urbanes Gebiet. H. 1/2017. S. 16-20. (Eigenverlag) Wiesbaden.
- JÄGER, B. (2017): Schalltechnische Aspekte rund um das Urbane Gebiet. In: gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): gif im Fokus. Urbanes Gebiet. H. 1/2017. S. 20-25. Wiesbaden.
- KURTH, D. (2019): Tolerant und demokratisch, kompakt und geplant. In: StadtBauwelt. Zwischen Zentrum und Peripherie. Bd. 223. H. 19. S. 68-69. (Bauverlag BV GmbH) Gütersloh.
- MATTISSEK et al. (2013<sup>2</sup>): Methoden der empirischen Humangeographie. (Westermann) Braunschweig.
- OTTO, C.-W. (2017): Das Urbane Gebiet als Instrument zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit. In: gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): gif im Fokus. Urbanes Gebiet. H. 1. S. 10-15. (Eigenverlag) Wiesbaden.
- PORTZ, N. (2018): Die Bedeutung der Städtebaurechtsnovelle 2017 für die Kommunen. In: MITSCHANG, S. (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017. Neue Anforderungen an die städtebauliche Planungs- und Genehmigungspraxis. In: Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung. Bd. 33. S. 29-50. (Nomos) Baden-Baden.
- SCHINK, A. (2018): Neue Baugebietskategorie: Urbane Gebiete nach §6a BauNVO. In: MITSCHANG, S. (Hrsg.): Städtebaurechtsnovelle 2017. Neue Anforderungen an

- die städtebauliche Planungs- und Genehmigungspraxis. In: Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung. Bd. 33. S. 177-192. (Nomos) Baden-Baden.
- SCHMIDT-EICHSTAEDT, G. (2016): Die BauNVO und das Immissionsschutzrecht oder: Wird ein „urbanes Gebiet“ als neues Baugebiet in der BauNVO benötigt?. In: Deutsches Verwaltungsblatt. Bd. 131. H. 15. S. 950-956. (Wolters Kluwer Deutschland) Köln.
  - SCHULTEN, A. (2017): Warum im Urbanen Gebiet die Büros nicht vergessen werden dürfen. In: gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.): gif im Fokus. Urbanes Gebiet. H. 1/2017. S. 27-29. (Eigenverlag) Wiesbaden.
  - SCHWARZ, T. (2018): Die Ausweisung Urbaner Gebiete in Berlin. In: MITSCHANG, S.(Hrsg.): Raumordnungs- und Bauleitplanung aktuell. Neue Rechtsgrundlagen, Planungspraxis und Rechtsprechung. Berliner Schriften zur Stadt und Regionalplanung. Bd. 34. S.169-189. (Nomos) Baden-Baden.
  - SIEDENTOP, S. (2018): Reurbanisierung. In: RINK, D. UND HAASE, A.: Handbuch Stadtkonzepte. Analysen, Diagnosen, Kriterien und Visionen. S. 381-403. (Utb) Stuttgart.
  - STATISTISCHES BUNDESAMT (Hrsg.) (2019): Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 – 2018. Wiesbaden. Abrufbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19\\_N012\\_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_N012_122.html) (letzter Zugriff: 13.04.2020)
  - WALTER, J. (2016): Bau und Überbau - Kommentar zur Ergänzung der BauNVO. In: StadtBauwelt. Die Produktive Stadt. Bd. 211. H. 35. S. 30-33. (Bauverlag BV GmbH) Gütersloh.