



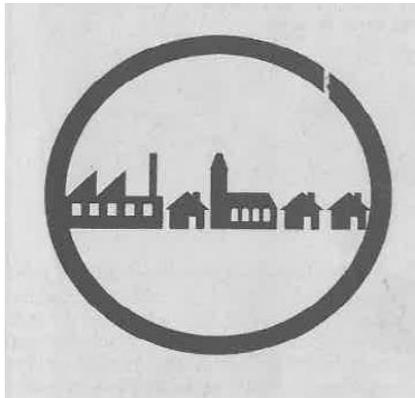
WÖLFEL-DIALOG 10.05.2017

VERDICHTUNG - MISCHUNG - URBANE GEBIETE

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Dipl. Ing. Ute Müller

Wie kommen die Urbanen Gebiete in die BauGB-Novelle

?



Urbane Gebiete

Sie ist so unscheinbar und schüchtern, dass sie kaum einer kennt: die Novelle des Baurechts. Trotzdem hat sie, verabschiedet vor wenigen Wochen, Folgen für Millionen Menschen. Diese leben nämlich in zunehmender Anzahl in Städten. Die Folge: In den Ballungsgebieten wird Wohnraum immer knapper und zugleich immer teurer. Die Novelle könnte hier für Abhilfe sorgen, denn sie vereinfacht den Bau von Wohnraum auch dort, wo er aus baurechtlichen Gründen bislang unmöglich war. Zu diesem Zweck hat sich das Bauministerium eine weitere Spezifikation ausgedacht: Neben dem Wohnviertel, dem Gewerbe- und dem Mischgebiet gibt es in Zukunft auch „urbane Gebiete“. Die sind grundsätzlich innenstadtnah und ähneln dem schon bekannten Mischgebiet. Aber: Hier darf nun deutlich höher und dichter gebaut werden als bislang. Außerdem dürfen Werkstätten, Gastronomie, Schulen, Clubs und Wohnungsbauten in unmittelbarer Raumnachbarschaft koexistieren. Eigentlich könnte man sagen, dass es diese Erfindung schon länger gibt. Sie heißt – im Gegensatz zu Schlafvororten und Pendlergehegen: Stadt. Aber schön ist es trotzdem, dass nun auch die Politik findet, dass es sich darin ganz gut leben lässt. ZIG

**Ideen die bleiben –
Feuilleton Süddeutsche Zeitung
vom 02.01.2017**

Hafencity

Marktstraße – urbanes gemischtes Quartier, soziale Begegnung



Rahmenbedingungen

- Hamburg Wachstum 1960-2030
- Städtebauliche Realitäten

Ausgangslage

- Rechtliche Regelungen
- Leitbild

Reformansätze

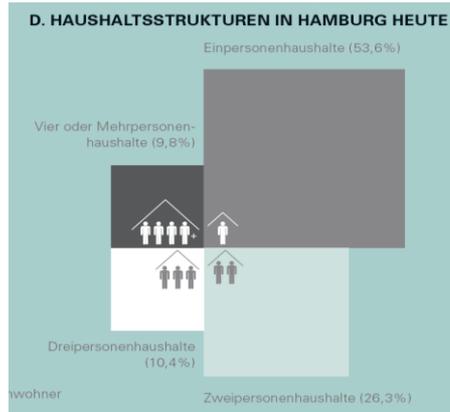
- Großstadtstrategie
- Anforderungen
- BauGB-Novelle

Urbane Gebiete

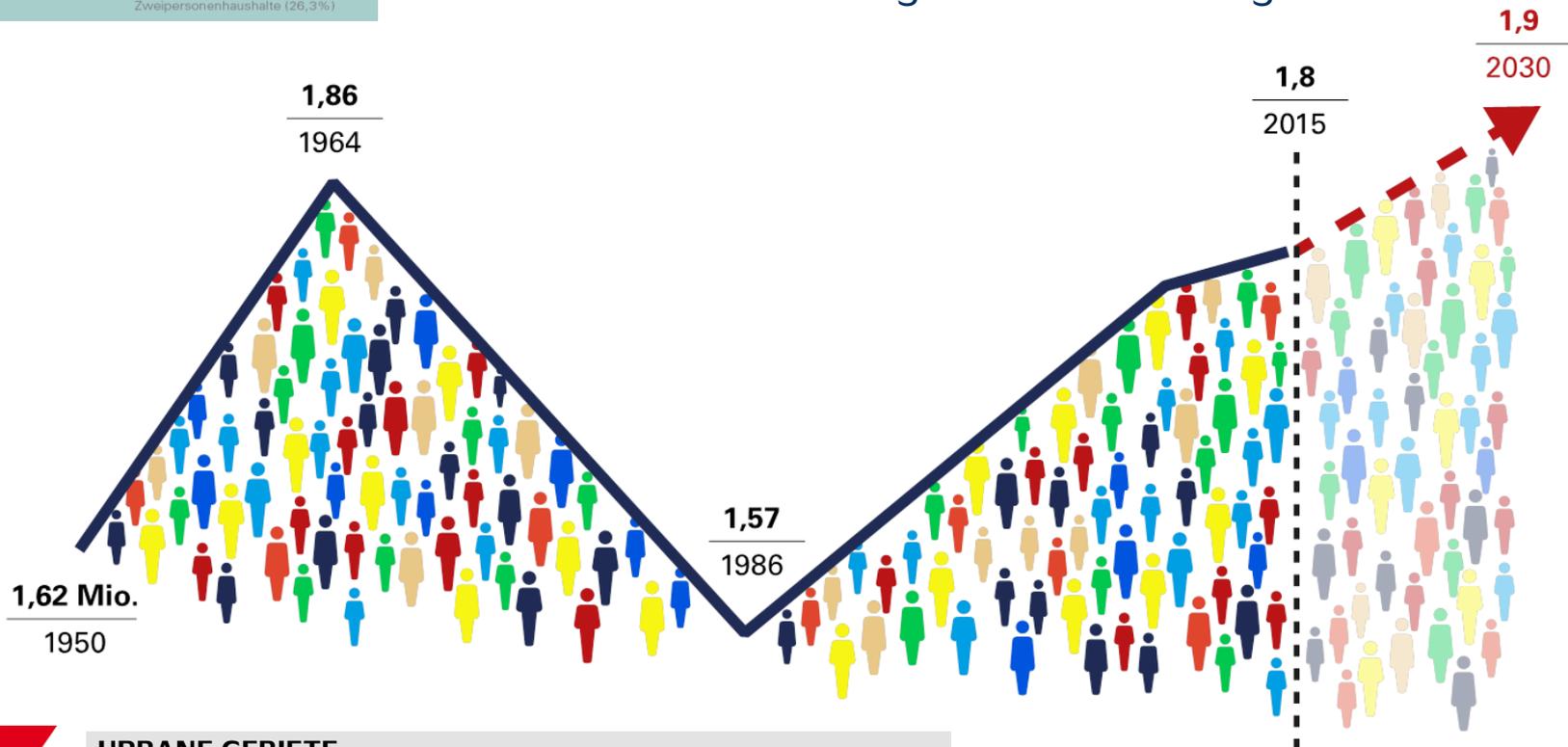
- § 6a BauNVO - Nutzungsmischung
- § 17 BauNVO - Dichte

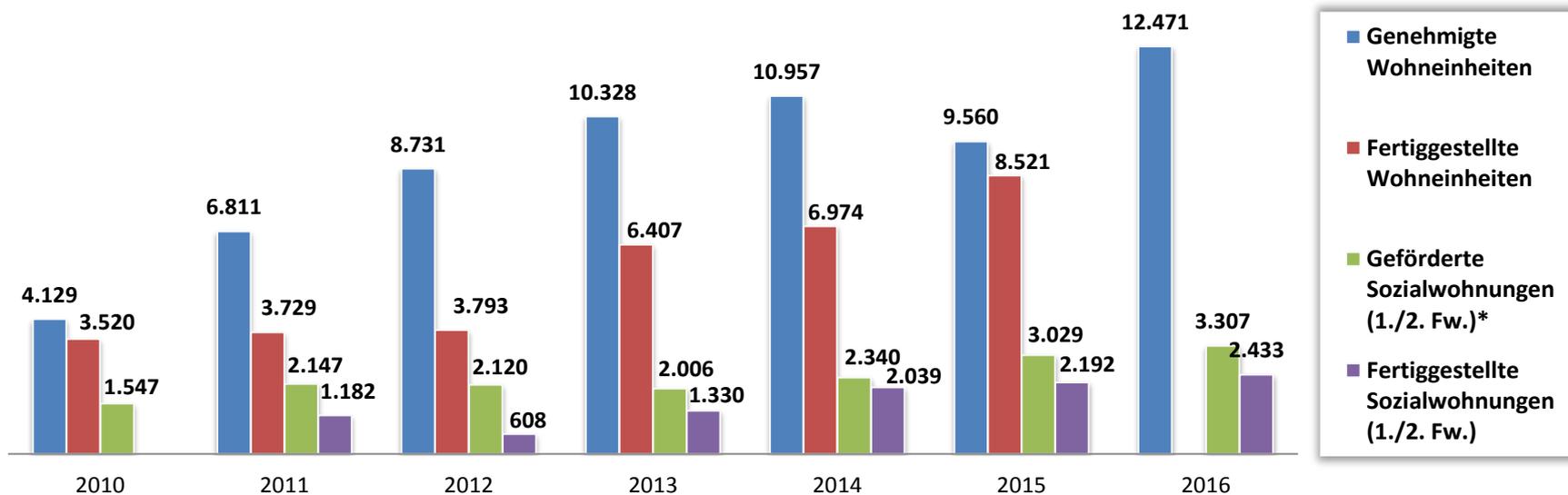
Fazit - Ausblick





- großer Wohnraumbedarf – insbesondere in den großen Städten
- stetige Steigerung der Wohnfläche pro Person
- stetige Steigerung der Ein-Personen-Haushalte
- weiterhin Gewerbeflächenbedarf
- Zuwanderung durch Flüchtlinge

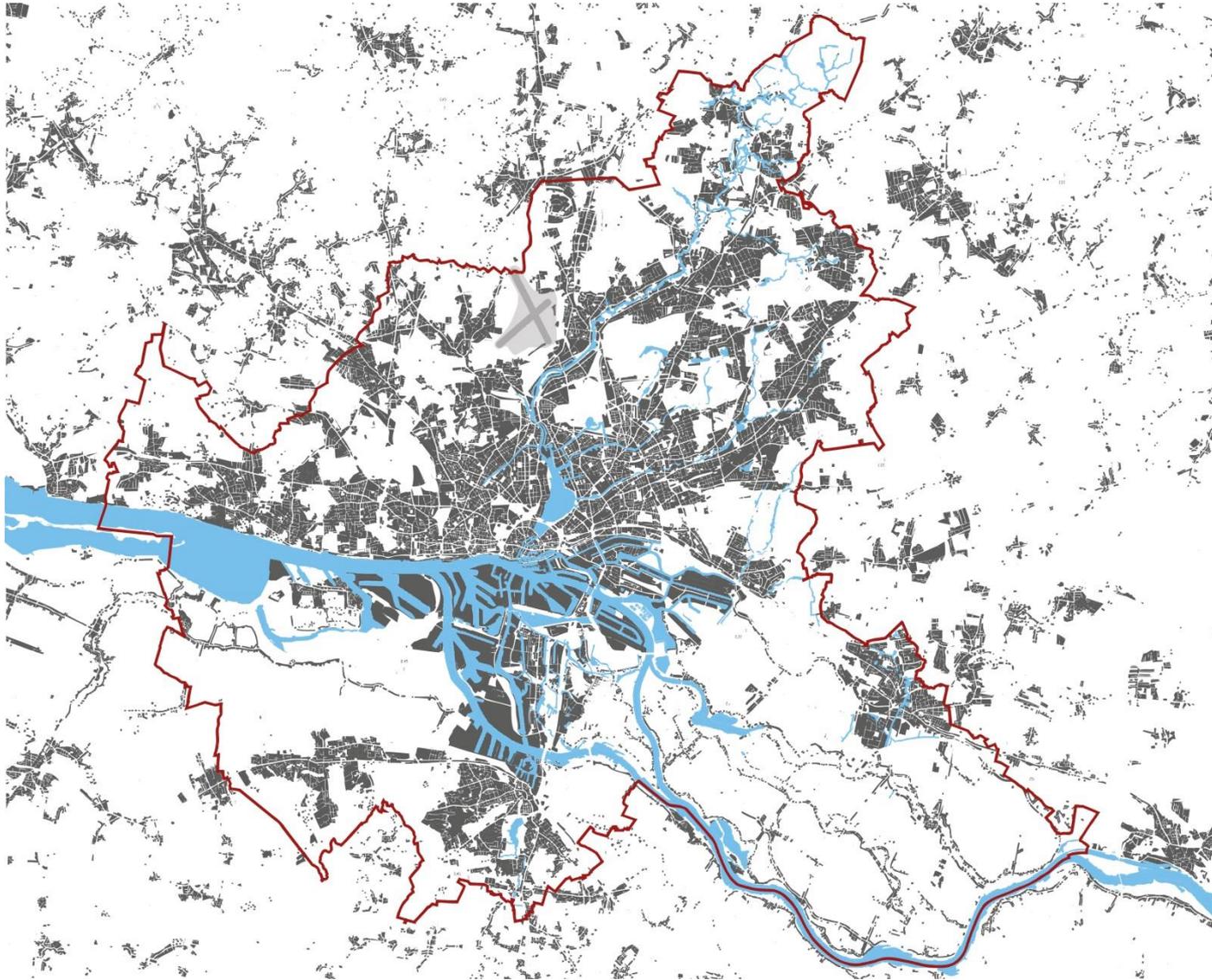




SEIT 2011: 58.858 genehmigte Wohneinheiten
 29.424 fertiggestellte Wohneinheiten
 14.949 geförderte Sozialwohnungen (1./2. Förderweg)

Stand: 06.02.2017

Hamburg 1960

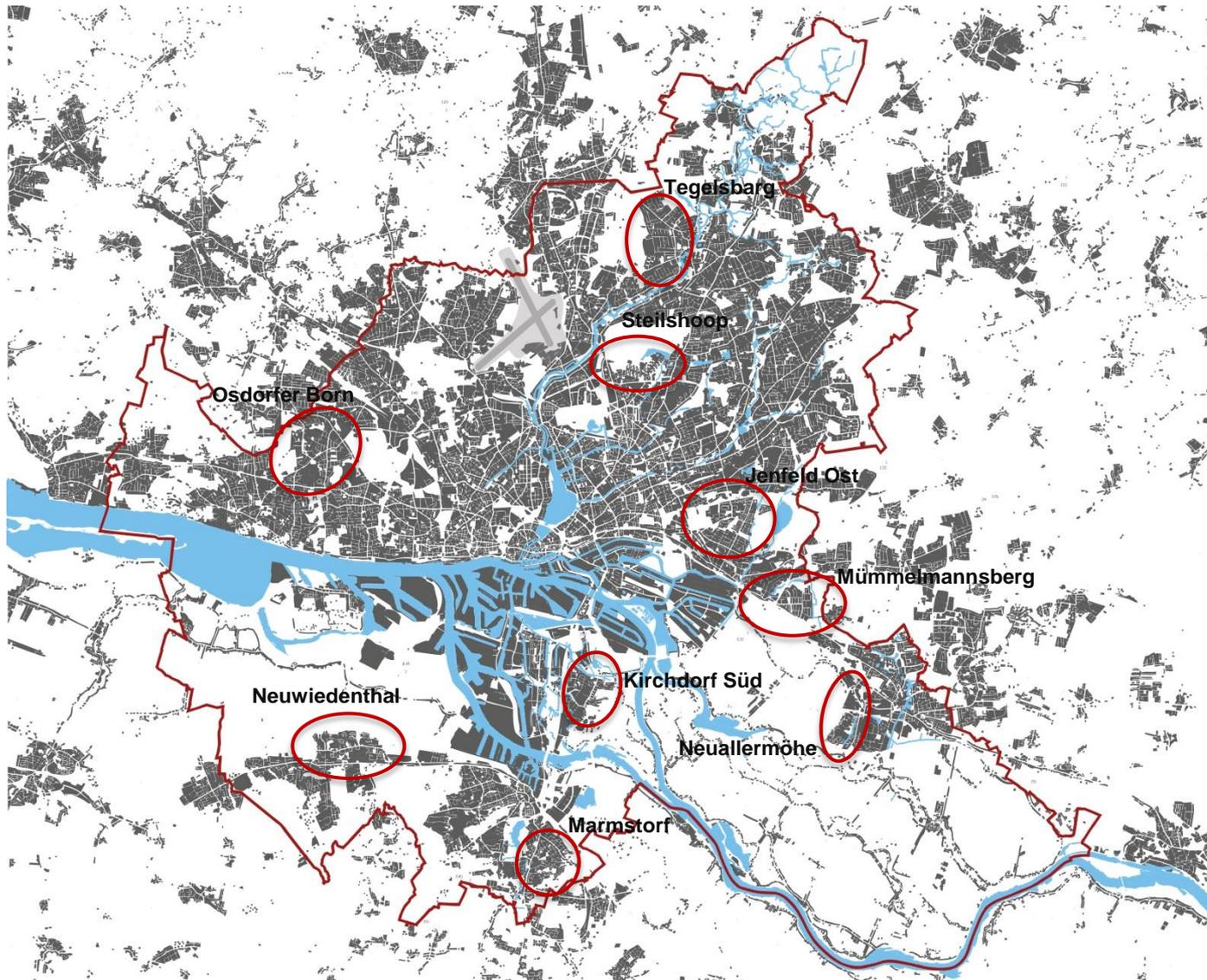


1960
1.823.574 Einwohner

URBANE GEBIETE

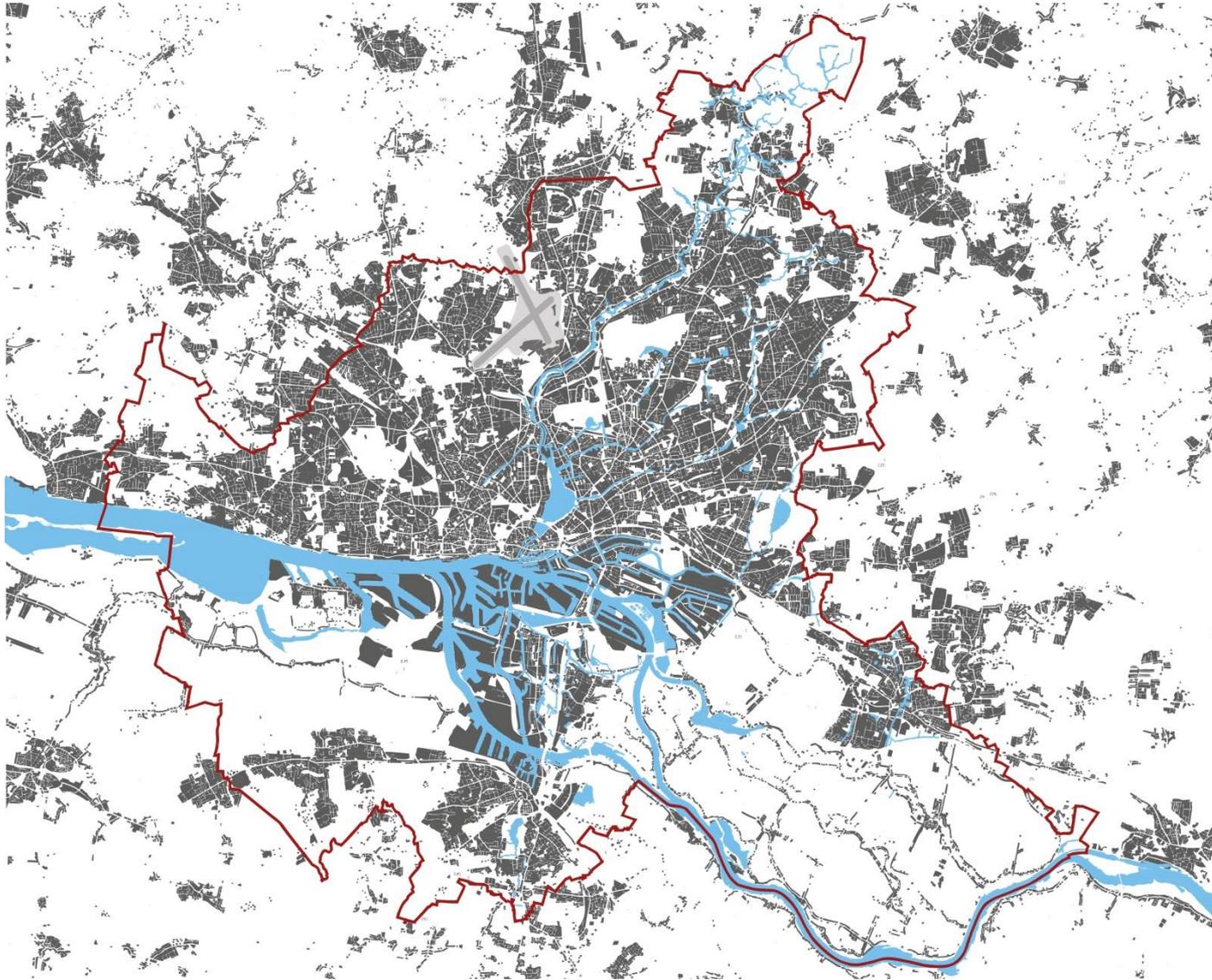
1989
1.669.599 Einwohner

Großsiedlungen



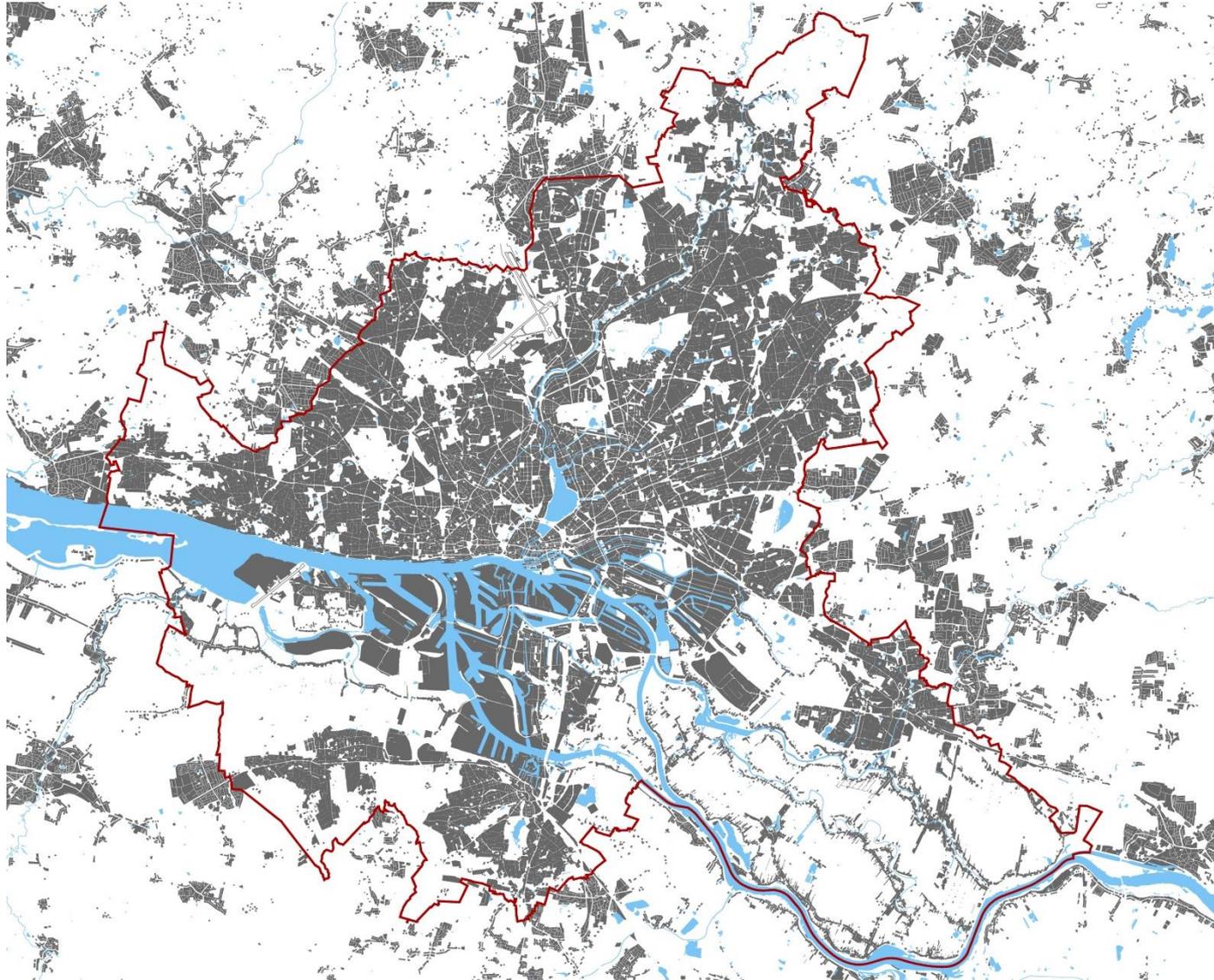
URBANE GEBIETE

Hamburg 1989

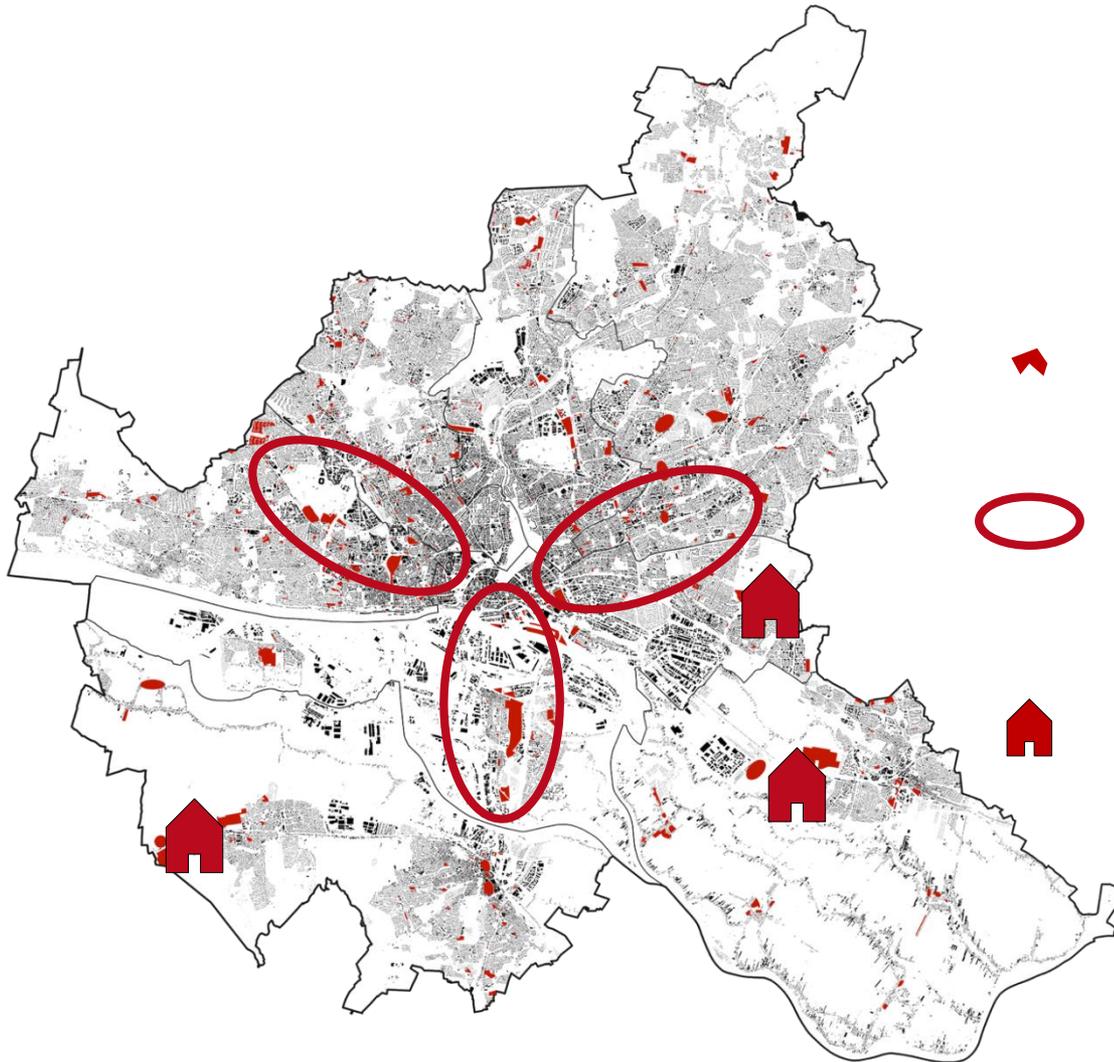


1989
1.669.599 Einwohner

URBANE GEBIETE



2016
1.787.408 Einwohner



Innenentwicklung

Kleinere Entwicklungsflächen
ca. 70.000 WE



Fokusräume
ca. 40.000 WE

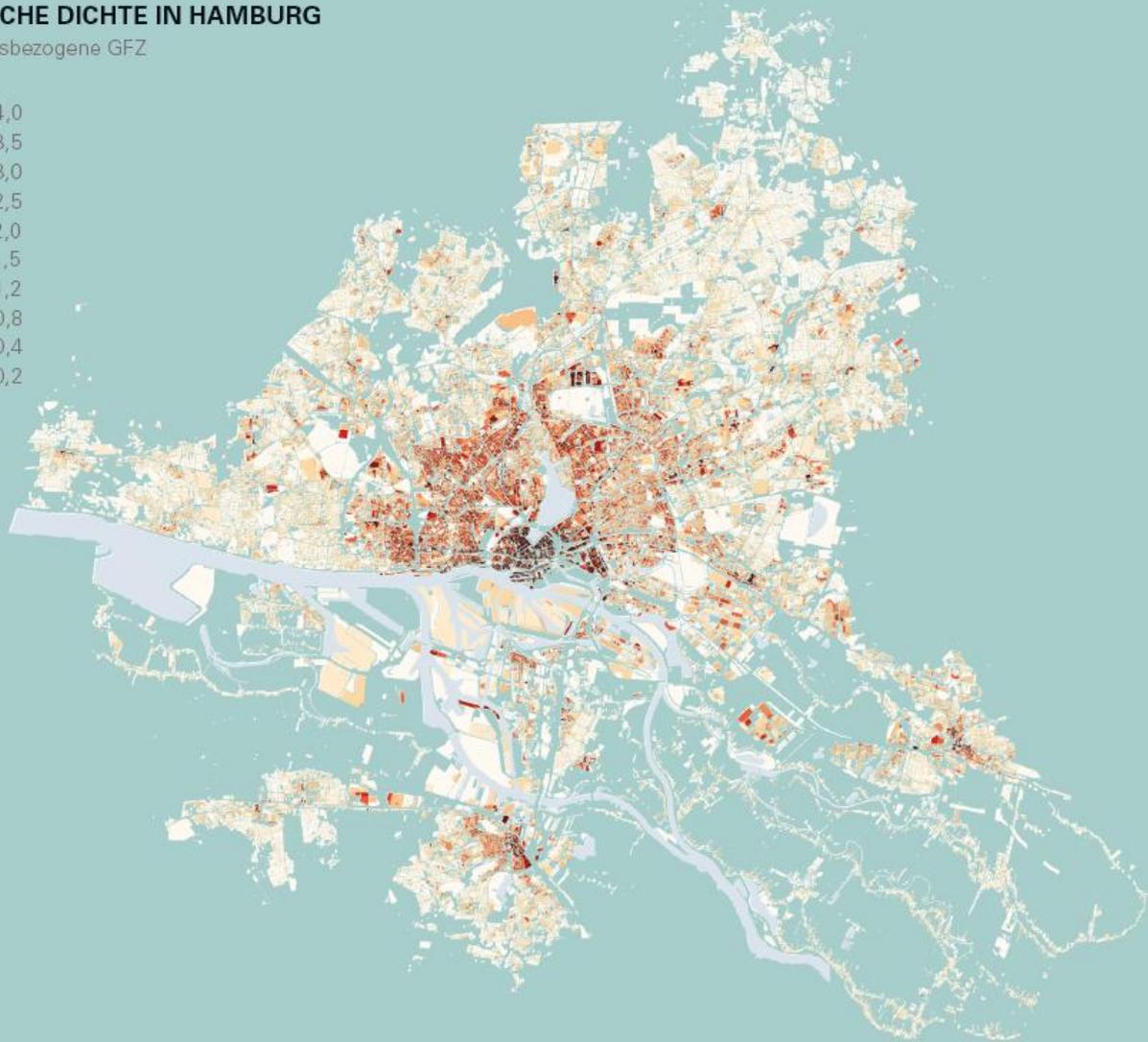
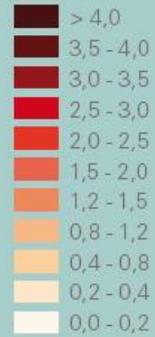
Außenentwicklung

Größere Entwicklungsprojekte
ca. 20.000 WE

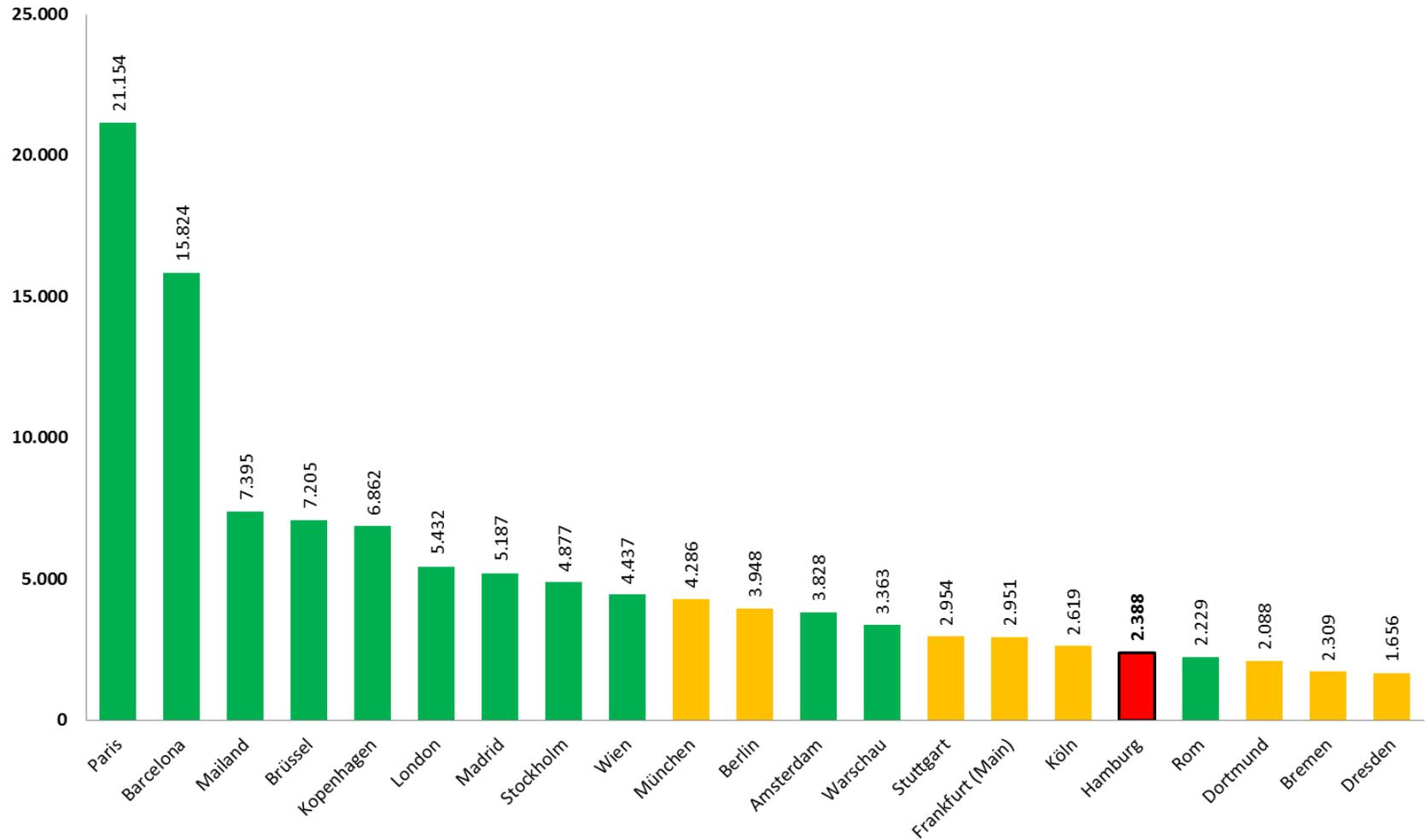


B. BAULICHE DICHTE IN HAMBURG

grundstücksbezogene GFZ



Dichte im Städtevergleich



Rahmenbedingungen

- Hamburg Wachstum 1960-2030
- Städtebauliche Realitäten

Ausgangslage

- Rechtliche Regelungen
- Leitbild

Reformansätze

- Großstadtstrategie
- Anforderungen
- BauGB-Novelle

Urbane Gebiete

- § 6a BauNVO - Nutzungsmischung
- § 17 BauNVO - Dichte

Fazit - Ausblick



Baurecht

- BauGB (BBauG) 1960
- BauNVO 1962, 1977, 1990

Immissionschutzrecht

- BImSchG 1974
- vielfache Änderungen und Verordnungen

auf dem Grundsatz der räumlichen Trennung gestützt
(bietet eine bestmöglichen Schutz von störenden und gefährlichen
Umwelteinflüssen auf den Menschen)

➤ **vom Grundsatz her der Charta von Athen (1933) verpflichtet**

Probleme bestehender Baugebiete der BauNVO

- **Allgemeines Wohngebiet** –
Wohnanteil ca. 90%, GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (geringe Dichte)
- **Mischgebiet**
zwingendes Verhältnis 50% Wohnen und 50 % nicht störendes Gewerbe, GRZ 0,6 und GFZ 1,2 (geringe Dichte), kaum Möglichkeiten der innergebietlichen Gliederung
- **Kerngebiet**
eigentlich vorbehalten für Handel und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur,
Wohnen ausnahmsweise zulässig bis max. 35%, GRZ 1,0 und GFZ 3,0 (hohe Dichte)

Es fehlt ein Baugebiet mit hoher Dichte, mit flexiblen Nutzungsanteilen und großem Spielraum der innergebietlichen Gliederung.

**„Die funktionsgemischte und räumlich geschlossene Stadt
die sich überwiegend durch Innenentwicklung erneuert“**

Beispiel Hafen-City

- ▶ 157 ha
- ▶ 28 ha neue Parkanlagen, Plätze und Promenaden
- ▶ ca. 6.000 neue Wohnungen
- ▶ ca. 45.000 neue Arbeitsplätze
- ▶ 8 ha großer neuer Park

GRZ 0,5, V-VII

GFZ ca. 3,0





GFZ
min. 3,3
max. 4,1

Daten und Fakten zu Mitte Altona



Marina auf der Schlossinsel

Architektur

Lorenz + Partner, Hamburg;
Tim Hupe Architekten, Hamburg

Bauherr

Marina auf der Schlossinsel
GmbH, Hamburg

Zeitraum

2010-2013

Projektgröße

162 WE, 34.000 qm BGF

GFZ 2,8

IV-V, IX



- **Werden unsere bestehenden Regelwerke in allen Teilen noch den geänderten Arbeits- und Wohnverhältnissen gerecht?**
- **Planen wir im „Ausnahme“zustand?**
- (Stimmt bei der städtebaulichen Planung noch das Regel-Ausnahmeverhältnis?)
- **Ist dies nur ein Phänomen der Großstädte?**

Rahmenbedingungen

- Hamburg Wachstum 1960-2030
- Städtebauliche Realitäten

Ausgangslage

- Rechtliche Regelungen
- Leitbild

Reformansätze

- Großstadtstrategie
- Anforderungen
- BauGB-Novelle

Urbane Gebiete

- § 6a BauNVO - Nutzungsmischung
- § 17 BauNVO - Dichte

Fazit - Ausblick



1. Reformansätze - Großstadtstrategie 2015

- erster Impuls nach **der Bundestagswahl** im September 2013 aus Hamburg
- Erarbeitung des **Hamburger Papier zur Großstadtstrategie** 2014
- Diskussion im Dt. Städtetag sowie in der Fachkommission der Bauministerkonferenz
- Einsetzung einer **Projektgruppe „Großstadtstrategie“ der BMK** unter Vorsitz des Landes Hamburg im November 2014 mit Vertretern aus Bayern, Berlin, Nordrhein-Westfalen, Thüringen, Deutscher Städtetag und Vertretern der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI).
- Vorstellung der „Großstadtstrategie“ im Ausschuss „Physikalische Einwirkungen“ der LAI am 23. Juni 2015
- **Beschluss** der „Großstadtstrategie“ durch die **Bauministerkonferenz Ende Oktober 2015**

- **Nutzungsmischung**
- **Dichte**
- **Immissionsschutz**



- Referentenentwurf April 2016
- Länderanhörung Juli 2016
- Überarbeitung August 2016
- Bauministerkonferenz Oktober 2016
- Kabinettsbefassung 30. November 2016
- Bundesrat 10.02.2017
- Bundestag Verabschiedung 08.03.2017
- Bundesrat Plenum 31.03.2017
- Inkrafttreten geplant für 01.10.2017 zusammen mit der Änderung der TA-Lärm sowie der 18.BImSchV

Anlass der Baurechtsnovelle 2017

Eigentlicher Anlass

- Umsetzung der novellierten UVP-Richtlinie 2014/52/EG in das Baurecht

Zusätzliche Anlässe

- Stärkung der Innenentwicklung und Nutzungsmischung durch Einführung der „Urbanen Gebiete“ (MU)
- Erleichterung des Wohnungsbaus
- Umsetzung der sog. Seveso-III-Richtlinie
- Aufnahme von Regelungen zu Ferienwohnungen

Rahmenbedingungen

- Hamburg Wachstum 1960-2030
- Städtebauliche Realitäten

Ausgangslage

- Rechtliche Regelungen
- Leitbild

Reformansätze

- Großstadtstrategie
- Anforderungen
- BauGB-Novelle

Urbane Gebiete

- § 6a BauNVO - Nutzungsmischung
- § 17 BauNVO - Dichte

Fazit - Ausblick



§ 6a Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

„Urbane Gebiete“ (MU) – Entwurf § 6b BauNVO

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für Urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. Im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist.
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist .

§ 17 BauNVO (künftige) Übersicht

Baugebiet	GRZ	GFZ	Mischungsverhältnis der Nutzungen	Richtwerte nach TA Lärm (tags/nachts) in dB(A)
Allgemeines Wohngebiet	0,4	1,2	ca. 90 % Wohnen ca. 10 % sonstige Einrichtungen	55 / 40
Mischgebiet	0,6	1,2	ca. 50 % Wohnen ca. 50 % Gewerbe	60 / 45
Urbanes Gebiet	0,8	3,0	flexibel	63 / 45
Kerngebiet	1,0	3,0	zentrale Einrichtungen ausnahmsweise bis ca. 35 % Wohnen	60 / 45

Rahmenbedingungen

- Hamburg Wachstum 1960-2030
- Städtebauliche Realitäten

Ausgangslage

- Rechtliche Regelungen
- Leitbild

Reformansätze

- Großstadtstrategie
- Anforderungen
- BauGB-Novelle

Urbane Gebiete

- § 6a BauNVO - Nutzungsmischung
- § 17 BauNVO - Dichte

Fazit - Ausblick



- **„Mit dem urbanen Gebiet realisieren wir das neue Leitbild unserer Stadtentwicklungspolitik: die funktionsgemischte, nachhaltige europäische Stadt der kurzen Wege.“**

Urbane Gebiete –Esso Häuser St. Pauli

Architektur

1. Preis: NL und BEL Architekten,
Amsterdam und Köln

Bauherr

Bayrische Hausbau

Planrecht

Auslegung Ende 2017

§33-Reife Mitte 2018

Projektgröße

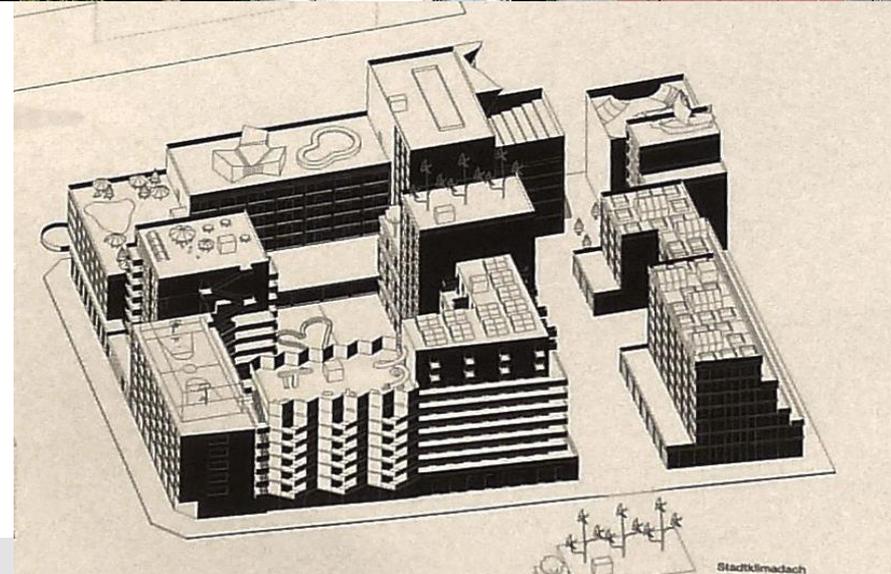
28.000 m² BGF

14500m² Wohnen, 180 WE,

Hotel, Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie,
Club

Wohnen, Baugemeinschaft, Kletterwand,
FabLab, Co-working-spaces,

GRZ 1,0



Urbane Gebiete – neues Quartier in Hamburg Wilhelmsburg



Architektur

Hosoya Schaefer Architects
Zürich
mit Agence Ter, Karlsruhe

Projektgröße

55ha ,12 ha KIG
2200 WE
420.000m² BGF
80.000m² GE
Schule, Kitas

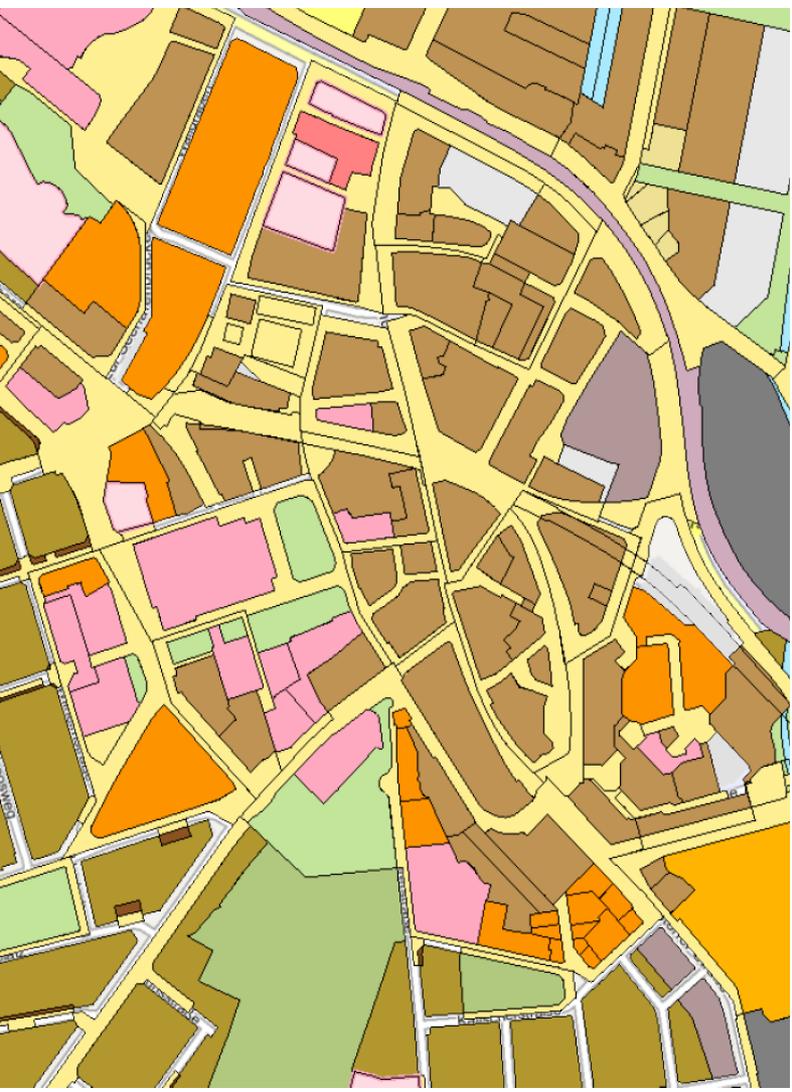
III-X Geschosse

GFZ 1,3 – 8,2

Urbane Gebiete – neues Quartier in Hamburg Wilhelmsburg



Urbane Gebiete – Umwandlung von MK in MU in Harburg



Veränderungsbedarf im Planrecht

- Erhöhung des Wohnanteils von derzeit 35%
- Erhöhung der Geschoßigkeit
- planrechtliche Sicherung der Nutzung der EG-Zonen



Ja, das möchte:

**Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino hast du´s nicht weit.**

Das Ganze schlicht, voller Bescheidenheit.

in Hamburg sagt
man tschüss.....



§ 6 a BauNVO: Verfahren

- Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne
- Vorbereitung bereits jetzt möglich
- bis einschließlich Beteiligung TöB
- Auslegung erst ab Geltung der Vorschriften
- die neuen Regelungen gelten ab dem 1.10.2017