

Initiative Urbanität, Mobilität und kurze Wege

Die *Initiative Urbanität, Mobilität und kurze Wege* hat sich 2012 gebildet und arbeitet seit 2013 unter dem Dach des ForschungsKollegsSiegen (FoKoS) an der Universität Siegen. In ihr haben sich Prof. Dr. Wolf-Dietrich Bukow, Köln und Siegen, Anthropologe und Soziologe - Andreas Feldtkeller, Tübingen, Architekt und Stadtplaner - Folkert Kiepe, Köln, Rechtsanwalt und ehemaliger Beigeordneter beim Deutschen Städte-tag - Prof. Dr. Hans-Henning von Winning, Oberstaufen, Architekt, Stadt- und Verkehrsplaner zusammengeslossen. Die Gruppe möchte die seit Beginn der 1990er Jahre politisch und planerisch propagierte „Stadt und Region der kurzen Wege mit kleinräumiger Nutzungsmischung“ in der städtebaulichen und verkehrlichen Praxis argumentativ und konkret voranbringen.

Das „urbane Mischgebiet“

Einführung einer neuen Gebietskategorie in die Baunutzungsverordnung (BauNVO):
Bestehende Defizite und Vorschläge zur Neufassung

Einleitung

In der von Gremien der Europäischen Union im Jahr 2007 verabschiedeten *Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt* heißt es:

„Die Qualitäten von öffentlichen Räumen, urbanen Kulturlandschaften und von Architektur und Städtebau spielen für die konkreten Lebensbedingungen der Stadtbewohner eine zentrale Rolle. (...) Eine wichtige Grundlage für die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen ist eine kompakte Siedlungsstruktur. Diese kann durch eine Stadt- und Regionalplanung, die eine Zersiedlung des städtischen Umlandes verhindert, erreicht werden. Hier muss engagiert dafür gesorgt werden, dass das Flächenangebot gesteuert und Spekulationen eingedämmt werden. Als besonders nachhaltig hat sich dabei das Konzept der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung in den Stadtquartieren erwiesen.“

„Innenentwicklung“ ist mittlerweile als Regel in § 1 des Baugesetzbuches aufgenommen und eine Planungskategorie, die auch in der Städtebauförderung zunehmende Bedeutung erhält. Aktuell erleben wir in der Bevölkerung sogar eine allmähliche Rückwendung zur Stadt. Dabei bleibt aber unklar, wie weit sich hier ein verstärktes Interesse an einer urbanen inklusiven Stadtgesellschaft manifestiert oder ob es nur darum geht, funktional verarmten Siedlungen an der Peripherie der urbanen Zonen zu entkommen. Das könnte bedeuten, dass das, was für Suburbanisierung typisch ist, bei der Rückwendung in die Innenstädte mit eingebracht wird - mit der Gefahr einer zunehmenden sozialen Segregation bestehender oder neuer Quartiere. Spätestens jetzt muss die praktische Stadtentwicklungspolitik steuernd eingreifen können. Der letzte Satz des obigen Zitats aus der Leipzig Charta wird bisher noch nicht als praktischer Auftrag an die Stadtpolitik begriffen. Das liegt auch daran, dass im ‚Werkzeugkasten‘ des Städtebaus immer noch ausschließlich das „Leitbild“ der räumlichen Zusammenlegung gleicher und der Trennung sich unterscheidender Funktionen, z.B. Wohnen, Freizeit, Ausbildung, Arbeiten usw. die prägende Rolle spielt.

Aktueller Hintergrund

Der Deutsche Städtetag und Fachpolitiker haben bereits Ende der 1980er Jahre auf die Notwendigkeit eines Richtungswechsels in Städtebau und Stadtplanung hingewiesen. Anlass dazu waren sich verstärkende Defizite im ökonomischen, sozialen und ökologischen Bereich der Städte, die erkennbar auf eine beharrlich funktionalistisch ausgerichtete Planung zurückzuführen waren. Die Nachteile der Monofunktionalität haben natürlich nicht nur die spezialisierten Wohngebiete. Sie sind auch bezeichnend für Gewerbegebiete, denen womöglich nur Missliebige wie eine Diskothek, eine Moschee, ein Boardinghouse, ein Asylbewerberheim zugeordnet wird. Oder für das - bei alternden Gesellschaften besonders beliebte - Museumsquartier, den Freizeitpark, den High-Tech- und Universitäts-Campus und für - im internationalen Sprachgebrauch - die Shopping-Mall oder den Central Business District.

Die Probleme haben sich seither zugespitzt: Die Wohnkosten in den wenigen vielfältig ausgestatteten und im Nahverkehr gut erschlossenen Lagen der Groß- und Universitätsstädte steigen unverhältnismäßig; die Belastungen durch den unvermindert überbordenden und umweltschädlichen Verkehr nehmen nicht ab; Geringverdiener, Arbeitslose und Flüchtlinge müssen mit einem für den Alltag wenig tauglichen Wohnungsangebot in schlecht ausgestatteten Lagen vorlieb nehmen. Siedlungsräumliche Spaltung und mangelnde soziale Kohäsion vor Ort werden in Politik, Planung und Medien einfach passiv als gesellschaftliches Phänomen hingenommen. Eine enorme Vergeudung von Zeit, Fläche und natürlichen Ressourcen tritt an die Stelle von sinnvoller Mobilität und gesellschaftsbildender Urbanität.

Dabei wissen wir längst: Unsere Städte brauchen eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Quartieren, die durch qualifizierten öffentlichen Raum, kurze Wege, hohe räumliche Dichte, funktionale und sozio-kulturelle Mischung und eine enge Verzahnung der verschiedenen Lebenswelten geprägt sein sollten. Aber dieses Wissen wird in der Praxis bis heute kaum umgesetzt. Das liegt an dem grundsätzlichen Missverständnis, man müsse sachliche Denkkategorien (wie hier z.B. Wohnen, Arbeiten usw.) unmittelbar auf räumliche Sachverhalte übertragen. Viele Städte und Gemeinden haben aber auch ihre Planungs-, Finanz- oder Personalautonomie verloren oder aufgegeben und sich von den einfach strukturierten, meist kurzfristigen und einseitig auf ökonomische Ziele ausgerichteten Interessen der (Immobilien-) Wirtschaft abhängig gemacht.

Angesichts des Trends „zurück in die Stadt“, zunehmender kultureller Diversität und sozialer Mobilität, des damit verbundenen demografischen Wandels und der verfestigten Arbeitslosigkeit unter bestimmten Gruppen der nachwachsenden Generation ist eine Neuorientierung von Städtebau und Verkehrsentwicklung überfällig. Neben der Erprobung neuer nutzungsgemischter Siedlungsformen stellt dabei die Novellierung des Planungs- und Baurechts keineswegs nur eine Formalie dar. Die bisherigen Ideen und Festlegungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind ex- und implizit auf die Trennung der Funktionen und die Festlegung ausschließender, monofunktionaler Gebiete ausgerichtet. Sie prägen in völlig einseitiger Weise den Alltag der Menschen und stehen der angestrebten Verbesserung der Urbanität im Weg.

Urbanität, Beteiligung, Engagement *Aller* und die Identifikation der Bevölkerung mit der *Stadt* werden erleichtert, wenn die ganze Komplexität des Zusammenlebens im alltäglichen Lebenszusammenhang unmittelbar erlebt wird. Dies wird als Bereicherung empfunden und trägt nicht nur

dazu bei, das Lebensgefühl zu verbessern, sondern auch eventuelle Konflikte direkt anzugehen, statt sie zu verdrängen oder Unbeteiligten zuzuweisen. Dazu sind die einst vom aufkommenden Bürgertum entwickelten Vorstellungen über einen möglichst repräsentativen Wohnraum, eine betont homogene Nachbarschaft und die radikale Trennung von Leben, Arbeiten und Konsum (was alles in einem zu hohem Maße Erreichbarkeit, Mobilität, Kooperation, Inklusion und ökologische Effizienz einschränkt) durch zivile Regelwerke einzuhegen. Die Bevölkerung muss zumindest zwischen jenen überkommenen „Leitbildern“ und der Option „funktionsgemischter Quartiere“ wählen können. Diese Option, für die die räumliche Verklammerung von Wohnen, Arbeitswelt, Versorgen, Bildung, Kultur und Erholung typisch ist und die zu kurzen Wegen und zu gruppenübergreifender sozialer Kohäsion führt, sollte künftig für *Alle* ein normales Angebot sein.

Unzulänglichkeiten der geltenden BauNVO

Die Baunutzungsverordnung enthält für die Aufstellung von Bebauungsplänen „Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete“ und in diesem Rahmen in §§ 2 - 11 die Definition von Gebietskategorien (Gebietstypen) mit der jeweils zugelassenen Art der baulichen Nutzung und dazu in § 17 die jeweils einzuhaltenden Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken. Darüber hinaus enthält BauNVO § 1 Ziff. 4 - 10 Bestimmungen, nach denen die jeweils zulässigen Nutzungen innerhalb der Gebietstypen modifiziert werden können. Mit diesen Bestimmungen lassen sich die Gebietstypen im konkreten Fall in erheblichem Umfang variieren. Es scheint: beinahe nichts ist hier unmöglich.

Es ist aber zu beachten, dass die Definition der Gebietstypen in BauNVO §§ 2 - 11 **eine sachverständige Konkretisierung der allgemeinen Planungsgrundsätze** - also den allgemein akzeptierten Regelfall - darstellt (siehe BVerwG. Urt. v. 16.3.1984 - 4 C 50.80 -, BauR 1984, 612). Dabei fällt auf, dass der Katalog der Gebietstypen in der derzeit gültigen Fassung der BauNVO vom 11.6.2013 - wie schon in den früheren Fassungen - keinen passenden Gebietstyp für die „funktionsgemischte Stadt der kurzen Wege“ enthält. Zu Recht kann deshalb gefragt werden, ob die BauNVO angesichts des demografischen Wandels, der zunehmenden kulturellen Diversität, der erhöhten Frauenerwerbsquote usw.usw. und der somit veränderten Aufgaben der Planung noch als vollständige Definition der allgemeinen (d.h. in der Praxis allgemein anzuwendenden) Planungsgrundsätze gelten kann.

Tatsächlich sind die Vorschriften der derzeit geltenden BauNVO, gemessen an den Aufgaben, die das städtebauliche Gefüge künftig für die Stadtgesellschaft zu leisten hat, als nicht mehr ausreichend zielführend und somit als unzulänglich oder sogar kontraproduktiv zu beurteilen. Qualifizierte urbane Quartiere sind nach den heute geltenden Regeln ja nur realisierbar, wenn der Städtebau sich planungsrechtlicher Hilfskonstruktionen in Gestalt besonders zu begründender Ausnahmeregelungen innerhalb der vorhandenen Gebietstypen der BauNVO bedient. Es gibt zwar eine ganze Reihe Gebietskategorien, die so aussehen, als könne man mit ihnen Dichte, vielfältige Nutzungsmischung und kurze Wege planerisch initiieren. Bei genauerem Hinsehen zeigt sich allerdings, dass dies letztlich doch nicht zutrifft.

Fragen wir also, ob unter den vorhandenen **Gebietskategorien** der BauNVO vielleicht doch die eine oder andere geeignet ist, für Quartiere nach dem Modell der „Stadt und Region der kurzen Wege“ zu dienen:

- das Dorfgebiet (MD) eignet sich nur für den ländlichen Raum und auch da nur dort, wo noch land- oder forstwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Bestands im Dorf vorhanden sind;
- das Besondere Wohngebiet (WB) wäre vom zulässigen Nutzungsmix her grundsätzlich geeignet, darf aber nur angewandt werden, wo funktionale Mischung aus Wohnen und Gewerbe schon im Bestand vorhanden ist;
- im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können zwar „nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen usw.“ ausnahmsweise zugelassen werden - für eine regelmäßige Ausbildung urbaner Quartiere reicht dies allerdings nicht aus;
- das Mischgebiet (MI) mit der Regelung, dass andere als Wohnnutzungen zulässig sind, „wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören“ eignet sich inhaltlich dem Grunde nach, es fehlen aber Festlegungen über die anzustrebende funktionale Vielfalt, die Kleinräumigkeit der Mischung und die Erdgeschoßnutzung auf den Grundstücken als konstitutives Element für den öffentlichen Raum; zudem ist hier eine Obergrenze der baulichen Dichte vorgegeben, die mit einer GFZ von 1,2 nur so hoch ist, wie die Dichte der beiden Wohngebietstypen nach § 3 und 4 BauNVO: damit ist urbane Nutzungsvielfalt, die zu „kurzen Wegen“ führt, nicht herstellbar;
- das Kerngebiet (MK) ist ein Sonderfall der funktionalen Mischung für die Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und damit als Vorschrift für andere, insbesondere vielfältige und offene Nutzungsmischung nicht anwendbar.

Es stellen sich weitere Fragen zur zulässigen **Art der Nutzung** im Mischgebiet: Urban werden Wohnquartiere nicht schon, wenn sie mit einem Minimum wohnungsnaher und ‚nicht störender‘ Dienstleistungen ausgestattet sind. Zur Urbanität gehören unbedingt weitere Betriebe und sonstige Einrichtungen, die mit dem unmittelbaren Versorgungsbedarf der Bewohner nichts zu tun haben. Die dabei anzustrebende Vielfalt setzt voraus, dass zusätzlich zu nicht störenden Betrieben auch solche zugelassen werden, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ - wie dies in der derzeitigen BauNVO beim Mischgebiet festgelegt ist. Beispielsweise erleichtern in gemischte Quartiere eingebettete kleinere Produktionsbetriebe („urban manufacturing“) den allgemeinen Zugang zu Beschäftigung. Sie tragen in besonderer Weise zur Erlebnisvielfalt und zur Interaktion im öffentlichen Raum bei. Gleichzeitig werden derartige Betriebe und Einrichtungen in solchen Zusammenhängen durch entsprechende Auflagen der Gewerbeaufsicht umweltverträglich ausgerichtet, außerdem domestiziert und politisch wie gestalterisch eingebunden.

Nun zur Frage der **baulichen Dichte**: Insgesamt hat sich die bestehende Baunutzungsverordnung zu lange an den Erfahrungen orientiert, die im Umgang mit der klassischen, ‚schmutzigen‘ Industrialisierung der Städte gewonnen wurden. Daher die Vorstellung, neben der räumlichen Auflockerung durch Trennung der Funktionen (Wohnen, Arbeiten usw.) gewährleiste eine niedrige bauliche Dichte „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und verhindere „nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt“ (BauNVO § 17, Abs. 2, geltende Fassung). Entsprechend sind seit der ersten Fassung der BauNVO vom 26. Juni 1962 für die bauliche Dichte Obergrenzen festgesetzt, die keine kompakten Bebauungen zulassen. Daran hat sich trotz mehrfacher Novellierung der BauNVO

im Grundsatz nichts geändert. Überschreitungen der Obergrenzen werden nach der heute geltenden Fassung auch nur erlaubt, wenn dafür „städtebauliche Gründe“ aufgeführt werden können und zusätzlich Maßnahmen greifen, die die gerade erwähnten gesundheitlichen und umweltbezogenen Effekte gewährleisten. Praktisch stehen die in der heute geltenden BauNVO definierten Obergrenzen der baulichen Dichte - gerade auch beim Mischgebiet nach BauNVO §6 - im Gegensatz zu der inzwischen eingeführten Regel, dass „mit Grund und Boden sparsam und schonend“ umzugehen ist (BauGB § 1a, Abs. 2, Satz 1). Im Grunde müssten längst auch Mindestdichten diskutiert werden.

Zahlreiche öffentliche Belange, die nach BauGB § 1, Abs. 6 beim Städtebau zu berücksichtigen sind (soziale, kulturelle, ökonomische, verkehrliche, gestalterische) bleiben bei den geltenden Regelungen zur baulichen Dichte unberücksichtigt. Dabei sind die in BauNVO § 17 Abs. 2 implizit unterstellten Qualitäten der beschränkten baulichen Dichte durch die entstandenen verkehrlichen, sozialen und ökologischen Folgen aus der Auflockerung und aus dem Verlust wohnungsnahen Arbeitens längst überkompensiert.

Deshalb folgende Anmerkung am Rande - und ganz unabhängig von der Forderung nach einem neuen Gebietstyp in der BauNVO für die „Stadt der kurzen Wege“ -: Die in BauNVO § 17, Abs. 1 und 2 enthaltenen Vorgaben zur baulichen Dichte suggerieren der Planung, mit ihnen würden - unter Auslassung der Komplexität der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange nach BauGB § 1, Abs. 6 und § 1a, Abs. 2 - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine vor schädlichen Emissionen schützende Umwelt sicher gestellt. Eine grundlegende, empirisch untermauerte Novellierung ist hier sowohl bei den vorgegebenen Dichtewerten wie bei den Vorgaben für ihre Überschreitung wohl unumgänglich.

Resumé: Eine wirksame Neuorientierung der Planung setzt voraus, dass in der BauNVO für das urbane Stadtquartier eine Norm angeboten wird, die ohne Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen funktioniert und dadurch Normalität besitzt. Insgesamt muss in der Baunutzungsverordnung die immer noch prägende Ausrichtung am ‚Leitbild‘ der Nutzungstrennung deutlich erkennbar aufgehoben werden. Dies wird erreicht, indem für das kleinteilig funktionsgemischte Stadtquartier mit kurzen Wegen eine eigene, passgenaue Gebietskategorie eingeführt wird - so wie das bereits früher aus konkretem Anlass beim ‚Besonderen Wohngebiet‘ geschehen ist.

Reformvorschlag

Naheliegender für die Lösung der anstehenden Aufgabe wäre zunächst die Ausstattung des bestehenden Mischgebiets (MI) mit einer höheren Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung oder die Erweiterung der Anwendbarkeit des Besonderen Wohngebiets (WB) auch auf Projekte außerhalb des Bestands bestehender Mischnutzungen. Gegen diese beiden einfachen Lösungen spricht, dass dadurch das ‚Besondere Wohngebiet‘ und das ‚Mischgebiet‘ nur bedingt zu urbanen Stadtquartieren würden - gegebenenfalls sogar mit einer deutlichen Förderung der Tendenz zur unerwünschten ‚Gentrifizierung‘, d.h. zur Verdrängung noch vorhandener vielfältig gemischter und dadurch weniger ertragreicher Nutzungen.

Es genügt eben nicht, lediglich funktionale Mischung und eine erhöhte Nutzungsdichte zuzulassen. Zusätzlich müssen insbesondere ein Mindest- und Höchstanteil Wohnen an der Bruttogeschossfläche, sowie Mindestdichten (statt oder ergänzend zu neuen Höchstdichten) und zwar in

der Maßstäblichkeit von Grundstück, Straßenzug und Quartier (u.a. als Haltestellen-Einzugsbereich) kennzeichnend werden. Ergänzend müssen in der Planung weitere Parameter zur Regel werden, die am Ende zur „Stadt der kurzen Wege“, zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr, zu einer geeigneten eigentumsrechtlichen Gliederung sowie zur Entstehung wirksam öffentlicher Räume und damit zu den intendierten sozialen und ökologischen Quartierseffekten führen.

Eine wesentlich erhöhte Obergrenze für die bauliche Dichte (hier z.B. GFZ = 3,0 anstelle der GFZ = 1,2 für das Mischgebiet § 6 BauNVO) ist zwingend erforderlich, wenn mit kleinteiliger Nutzungsmischung und Dichte das Ziel „kurzer Wege“ erreicht werden soll. Eine Vorschrift, wonach die Nutzflächen auf Straßenniveau gewerblich, kulturell oder sozial zu nutzen sind, ist ein wichtiger, der Methodik der BauNVO entsprechender Ansatz für die „Stadt der kurzen Wege“. Sie fördert u.a. das Entstehen qualifizierter öffentlicher Räume, die für das inklusive Quartier hohe Bedeutung haben. Bei der Gewährleistung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ mit einem hohen Schutzniveau gegenüber Lärm, Schadstoffen und Klima und der „Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt“ greifen die Regelungen für die Berücksichtigung der öffentlichen Belange im Zuge der Bauleitplanung, wie sie in BauGB § 1, Abs. 6 und § 1a definiert sind. Erst im konkreten Städtebau und bei der Genehmigung der einzelnen Bauvorhaben entscheidet sich die Qualität des Quartiers für das Alltagsleben, einmal durch die städtebauliche Gliederung bei der Ausformung örtlicher Quartiersstrukturen im Bebauungsplan (z.B. Blockrandbebauung kombiniert mit Einzelbaukörpern, Einfügung von Gewerbehöfen), zum anderen durch umweltrechtliche Festsetzungen der Gewerbeaufsicht, die im Baugenehmigungsverfahren auf jedes einzelne konkrete Ansiedlungsprojekt eingehen (ein Beispiel dafür ist der Ausschluss von Kunstharzbeschichtungen und das Verbot, Holzspäne zu verheizen bei einer ansiedlungswilligen Schreinerei, die dadurch zu einer umweltverträglichen Modernisierung veranlasst wird).

Daher wird vorgeschlagen, in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine neue Gebietskategorie „Urbane Mischgebiete (MU)“ aufzunehmen :

BauNVO § 6a neu (Art der Nutzung)

(1): Urbane Mischgebiete sind Gebiete, die dem Wohnen und gewerblichen Nutzungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen in kleinräumiger Mischung dienen.

Die genannten Nutzungen sind zulässig, soweit sie so angeordnet, errichtet und betrieben werden können, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2): Zulässig sind

- 1. Anlagen für Wohnzwecke, die hierfür mindestens 25%, höchstens 75% der Bruttogeschossfläche vorsehen,*
- 2. andere Anlagen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gewerbliche und freiberufliche Zwecke, soziale, kulturelle, religiöse, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen der Aus- und Fortbildung, sowie Einrichtungen der Verwaltung, Elektroladestationen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.*

(3): In den Erdgeschossen der Gebäude sind Anlagen für Wohnzwecke straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig.

(4): Für urbane Mischgebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden

- 1. dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,*
- 2. dass einzelne der in Absatz 2 Ziffer 2 genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig oder zwingend vorgeschrieben sind.*

Erläuternder Hinweis:

Absatz 1 soll insbesondere zur Entstehung kurzer Wege und lebendiger öffentlicher Räume beitragen. Soweit eine parzelläre Gliederung der Baugebiete für das Erreichen des Ziels hoher Nutzungsvielfalt angezeigt ist, bietet es sich an, für die dafür notwendigen Regelungen Bestimmungen des BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen, für Städtebauliche Verträge, für die Bodenordnung, für Sanierungsmaßnahmen und Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sowie für Stadtumbaumaßnahmen heranzuziehen.

BauNVO § 17 (Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung)

(1): Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschoßflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt ist, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

(...)

- in Urbanen Mischgebieten (MU) Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschoßflächenzahl (GFZ) 3,0.

Erläuternder Hinweis:

Auf die Notwendigkeit einer Novellierung von BauNVO § 17, Abs.1 und 2 im Hinblick auf die Komplexität der zu berücksichtigenden öffentlichen Belange nach BauGB §1, Abs. 6 und § 1a, Abs. 2 - unabhängig von der Forderung nach einem neuen Gebietstyp „Urbanes Mischgebiet“ in der BauNVO - ist auf Seite 5 dieses Papiers bereits hingewiesen.

Schlussbemerkung

Die vorgeschlagene Einfügung des Urbanen Mischgebiets in die Baunutzungsverordnung ist eine wichtige Voraussetzung, aber noch nicht der Durchbruch bei der politischen Neuorientierung der Stadtentwicklung in unserem Land. Die Politik muss erst noch einen ‚Markt der urbanen Mischung‘ eröffnen, an dem sich *Alle* investiv betätigen können, die an diesem, vorläufig noch ungewohnten Angebot interessiert sind. Insofern ist der Vorschlag zur Novellierung der Baunutzungsverordnung nur ein - allerdings wichtiger - Schritt auf dem Weg, *die Stadt neu zu denken*.