



Bückeburg, 27. Februar 2020

An die Stadt Bückeburg  
Fachgebiet Planen und Bauen

### **Antrag**

Die SPD Fraktion beantragt die Ausweisung der Südseite des Sanierungsgebietes Windmühlenstraße als Urbanes Gebiet.

### **Begründung**

Das Sanierungsgebiet Windmühlenstraße ist ein Gewerbegebiet seit den 50er Jahren und obwohl das Gebiet an Wohnbebauung grenzt, zeigt sich das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen hier problemlos. Entgegen der vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2009 hat sich das Gewerbe-gebiet weiter entwickelt. Alteingesessene Gewerbebetriebe haben sich etabliert und investiert, Unternehmen wurden von jungen Inhabern übernommen und neue Betriebe sind hinzugekommen. Daher wird die Nordseite langfristig Gewerbegebiet bleiben.

Hier wird somit schon lange praktiziert, was die Städteplaner für die Zukunft prognostizieren und was die Bundesregierung mit der Leipzig-Charta für eine neue Stadtentwicklung 2017 fördern will: ein Nebeneinander und Miteinander von Wohnen und Arbeiten.

Dies entspricht auch dem Ziel der Sanierung dieses Gebietes. Denn dieser Bereich soll als zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstandort gestaltet und sich funktionsgerecht in die Stadtstruktur einfügen. So soll eine zentrumsnahe, attraktive Wohnbebauung entstehen sowie zukunftsträchtige, standortgerechte Betriebe gesichert werden.

Dafür gibt der Gesetzgeber den Kommunen mit einem Urbanen Gebieten die Möglichkeit Wohnen und Gewerbe, sowie Bebauung für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecken zu mischen. Die Ausweisung der südlichen Straßeneite des Sanierungsgebietes als Urbanes Gebiet ermöglicht der Stadt Bückeburg eine effiziente und nutzungsgemischte Bebauung. So können neben dem dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum auch genauso notwendige Geschäftsräume, Büros, Werkstätten für Handwerksbetriebe, Freie Berufe und Gewerbetreibende, sowie Coworking Spaces geschaffen werden.

Durch die effiziente Nutzung kann die Zersiedlung und Versiegelung von Flächen auf der „grünen Wiese“ verringert werden (Verabschiedung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung).

Die im Bestand vorhandene gemischte Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Stadtgebiet wird so nicht nur gesichert, sondern weiterentwickelt. Die wichtige fußläufige Nahversorgung bleibt für die umliegenden Wohngebiete und Einrichtungen erhalten und wird gefördert. Das bedeutet für die BürgerInnen nicht nur Lebensqualität, sondern entspricht auch einer umwelt-verträglichen Stadtstruktur. Eine Stadt der kurzen Wege reduziert den Verbrauch von Energie, sowie die Lärm- und Luftverschmutzung. Die Ausweisung des Urbanen Gebietes ist also Schritt in die Zukunft der Städteplanung: weg von der Nutzungstrennung von Wohnen und Arbeit, hin zu einem neuen Zusammenleben in der Stadt und zu einer Stadtentwicklung im Sinne von ökologischer Nachhaltigkeit.

Die nach §6a Abs. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen aus Gründen des Schall- und Emissionsaufkommens hier ausdrücklich nicht erlaubt werden.

### **Anhang zur Gesetzeslage und Vergleich mit einem Mischgebiet**

Im Gegensatz zum Mischgebiet (MI) wird im Urbanen Gebiet (MU) auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis verzichtet und der festgelegte Wohnanteil ist nicht auf 50% festgelegt. Die aktuelle Baurechtsnovelle führt neben den üblichen Gebietskategorien wie Wohn-, Gewerbe-, Misch- und Kerngebiet eine neue Gebietskategorie ein: „Urbanes Gebiet“ (§ 6a Baunutzungsverordnung). Das Urbane Gebiet kann zwischen dem Mischgebiet und dem Kerngebiet eingeordnet werden. Es eröffnet neue Möglichkeiten für das Zusammenleben in der Stadt und fördert die Nachverdichtung in Großstädten:

Das Urbane Gebiet ermöglicht Städten durch eine dichtere Bebauung mehr Wohnungen auf der gleichen Fläche zu schaffen wie bisher. Möglich ist dies, weil mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 künftig 80 Prozent des Grundstücks überbaut werden dürfen und die Geschossflächenanzahl (GFZ) dann auch wie im Kerngebiet 3,0 Stockwerke betragen kann. Im Mischgebiet liegt dieser Wert bei 1,2. Die Immissionsrichtwerte (Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) liegen im Mischgebiet tagsüber bei 60dB und nachts bei 45dB. Im Urbanen Gebiet ist der Wert tagsüber mit 63dB höher, während er nachts mit 45dB gleich hoch ist.

Der entscheidende Vorteil für den Städtebau liegt beim Urbanen Gebiet also im Verzicht auf ein bestimmtes Nutzungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe, wodurch Bauplaner an Flexibilität gewinnen. Die Entscheidung das Urbane Gebiet rechtlich in der neuen Baurechtsnovelle zu manifestieren, trägt wesentlich zum modernen Wohnungsbau bei.

Jens Bartling, Gruppenvorsitzender