



# Innenentwicklung als Herausforderung für die kommunale Planung und die Sicherung und Weiterentwicklung gewerblicher Standorte

Prof. Dr.-Ing. Johanna Schoppengerd

25.11.2024



Verfügbar unter: <https://doi.org/10.48769/opus-3497>

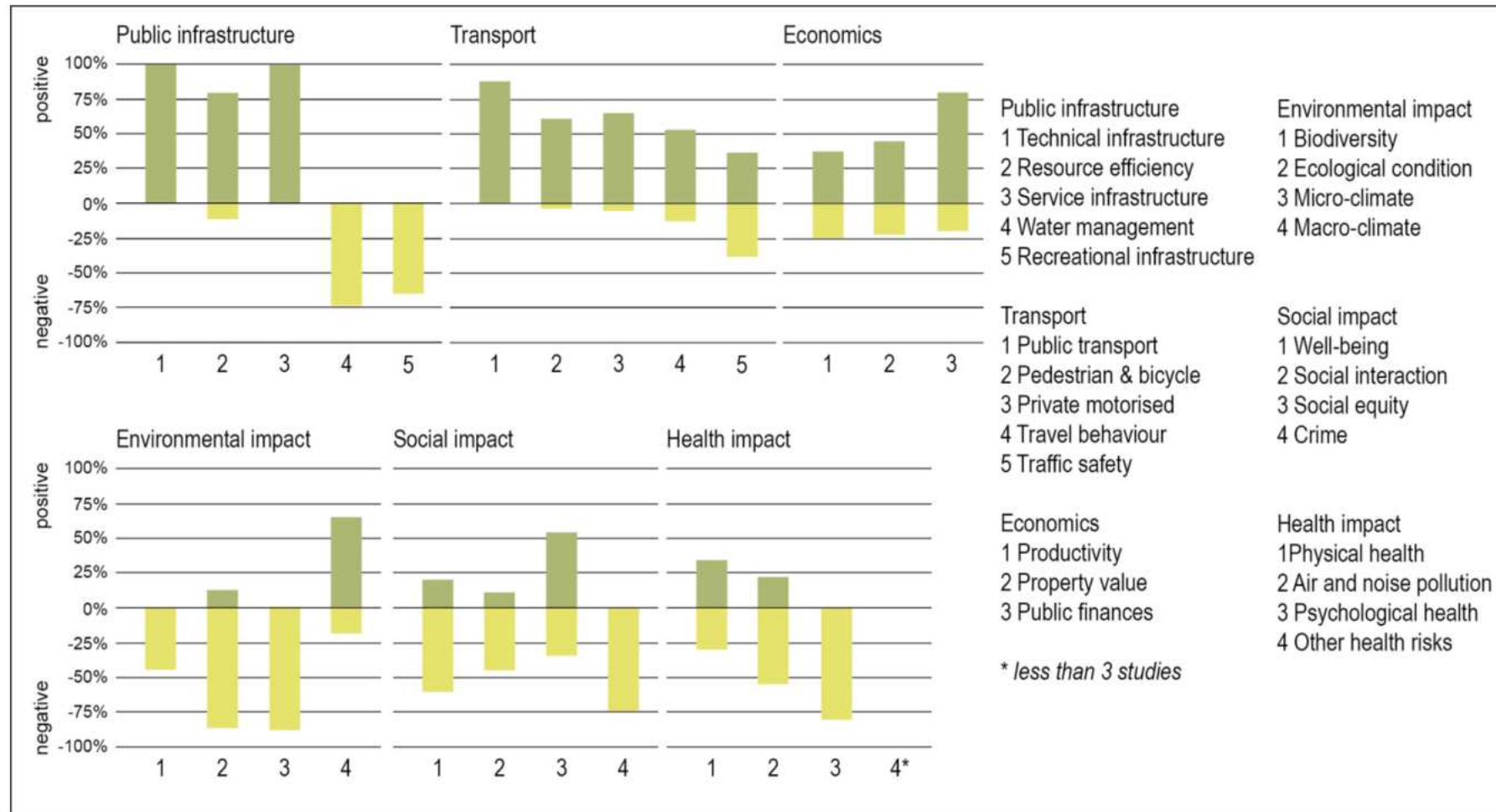


Foto: Fabian Stibane

**ARL** AKADEMIE FÜR  
RAUMENTWICKLUNG IN DER  
LEIBNIZ-GEMEINSCHAFT

AG Urbane Produktion der  
Landesarbeitsgemeinschaft der ARL (2021-  
2023)

# Internationale Metastudie zu Effekten von Nachverdichtung

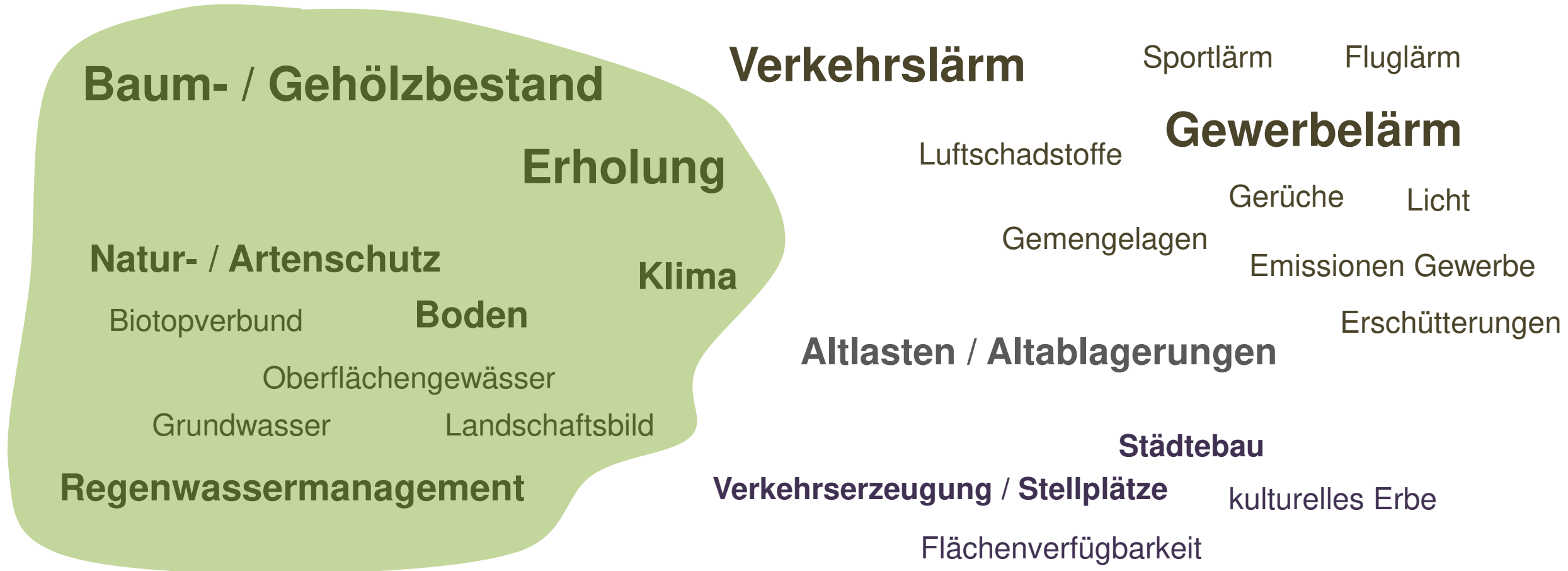


## Zielkonflikte bei der Innenentwicklung, die in den untersuchten Bebauungsplänen benannt wurden\*



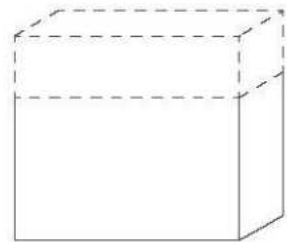
\* Stichprobenhafte Analyse von 87 Bebauungsplänen der Innenentwicklung in 23 verschiedenen wachsenden Großstädten

## Zielkonflikte bei der Innenentwicklung, die in den untersuchten Bebauungsplänen benannt wurden\*

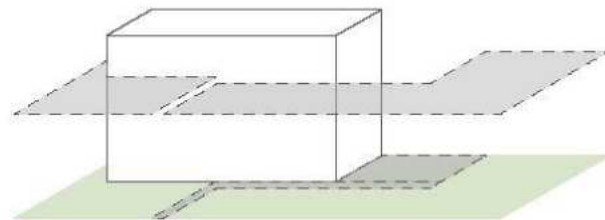


\* Stichprobenhafte Analyse von 87 Bebauungsplänen der Innenentwicklung in 23 verschiedenen Großstädten

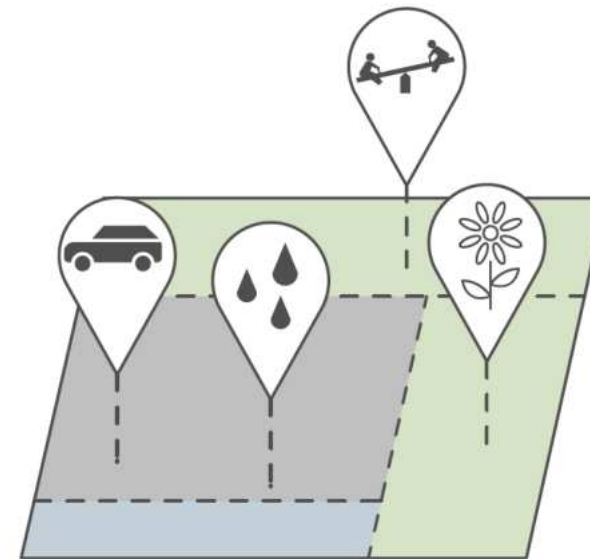
# Optimierte Flächennutzung als ein zentraler Handlungsansatz



Verdichtung in die Höhe



Entsiegelungsmaßnahmen im Bestand

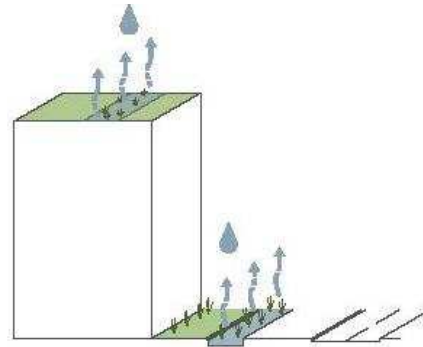


Multifunktionale Flächen

# Handlungsfelder Stadtgrün, Klimaanpassung, Wohnqualität



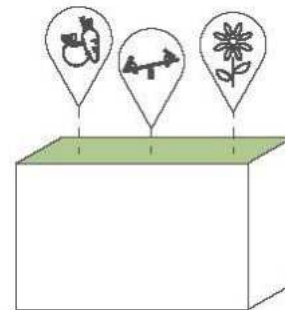
Vertikale Bauwerksbegrünung



Urban Wetlands



Horizontale Bauwerksbegrünung



Aktive Nutzung der Dachfläche als  
Erholungs-, Spiel- und Sportraum



## Gründächer im gewerblichen Bereich

Abbildungen unter:

<https://www.zinco.de/presse/deutschlands-groesstes-gruendach-fuer-regionaltypische-biodiversitaet>

10.000 qm Biodiversitäts-Gründach“ der Friedrich Lütvogt GmbH & Co. KG in Wagenfeld in Kooperation mit der Hochschule Osnabrück

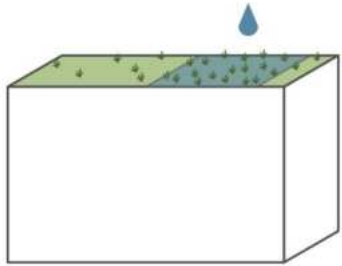


# Gründächer als städtischer Freiraum

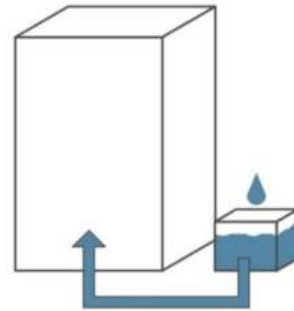


ØsterGROW, Kopenhagen

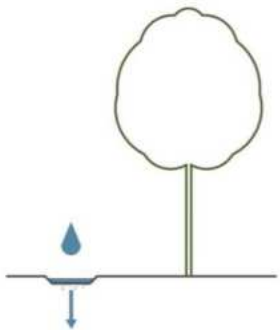
# Handlungsfeld Regenwasserbewirtschaftung



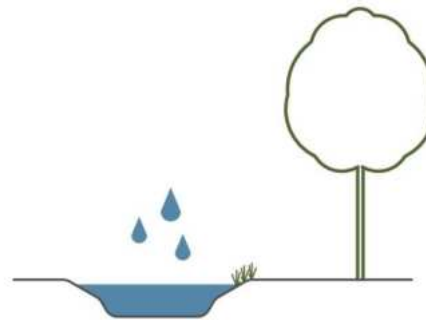
Retentionsdächer



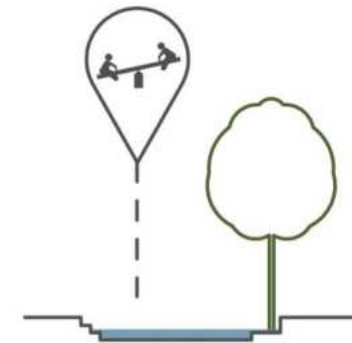
Regenwassernutzung



Punktuelle Regenwasserversickerung



Naturnahe Staubereiche



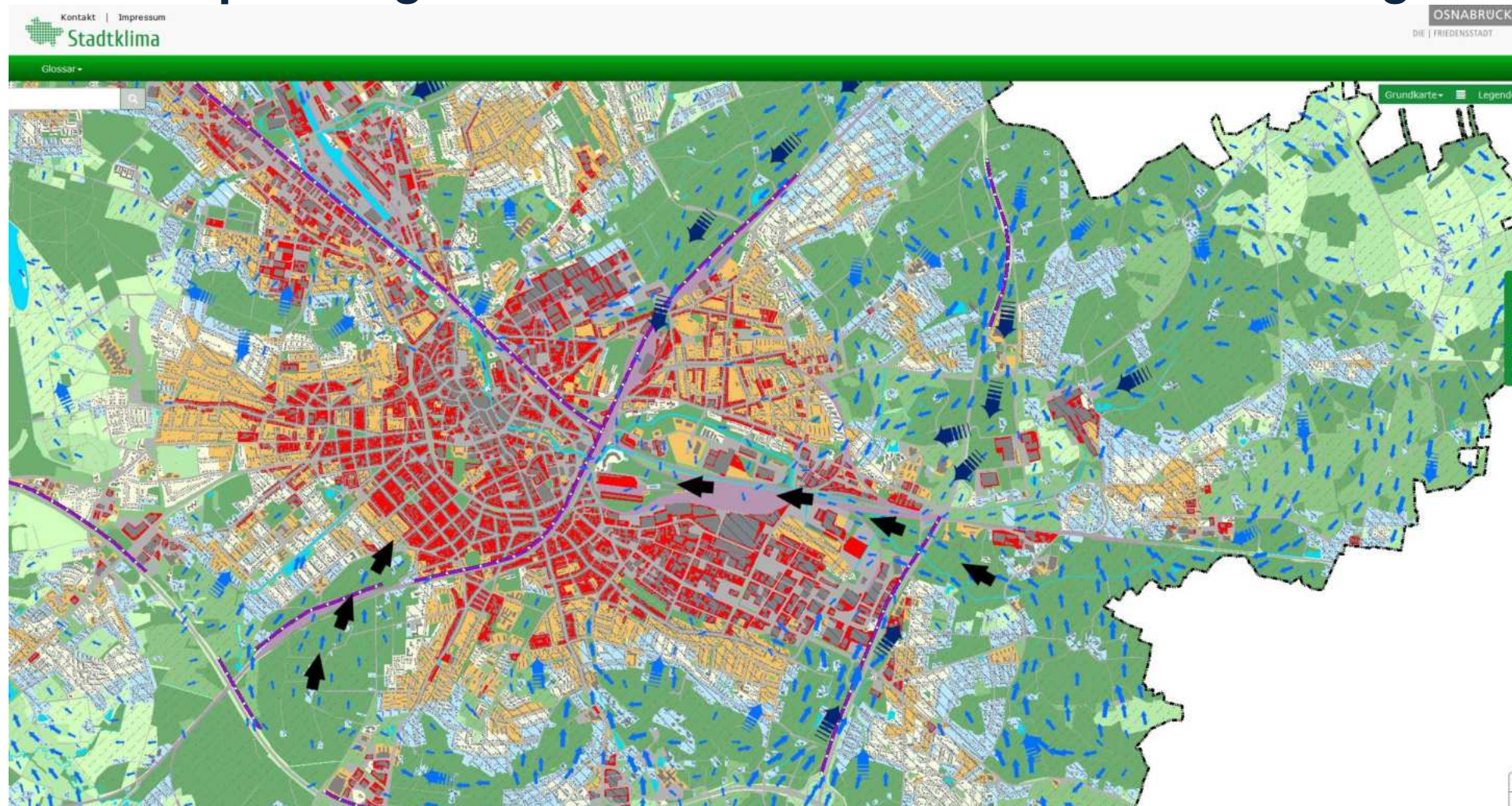
Freiräume zur temporären Überflutung

# Kombination von Erholungsflächen und Regenwassermanagement



Klimaquartier Østerbro, Kopenhagen

# Klimaanpassung im Bestand als zentrale Herausforderung



Quelle: Geodatenportal der Stadt Osnabrück

# Wirkung verbindlicher Regelungen in der Bauleitplanung



Bebauungsplan



Bauantrag

Baugenehmigung



Bau des Gebäudes



Bestandsschutz

Festsetzungen im Bebauungsplan wirken nur sehr langfristig im baulichen Bestand



**Gewerbeflächen stellen zentrale Handlungsräume für die Bewältigung der Zielkonflikte und der Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen dar...**

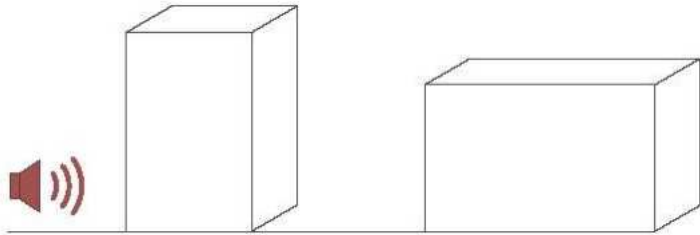
**... die planungsrechtlichen Einflussmöglichkeiten sind im Bestand allerdings sehr begrenzt.**

## Zielkonflikte bei der Innenentwicklung, die in den untersuchten Bebauungsplänen benannt wurden\*

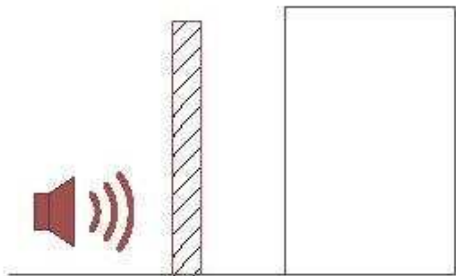


\* Stichprobenhafte Analyse von 87 Bebauungsplänen der Innenentwicklung in 23 verschiedenen Großstädten

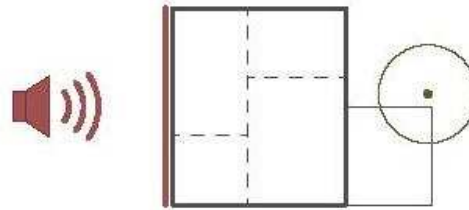
# Schallschutz in der Bauleitplanung



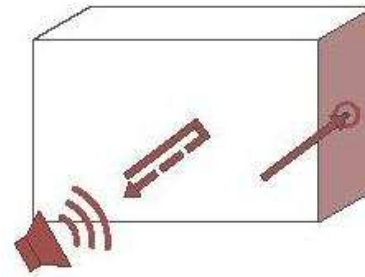
Schallschutzbebauung



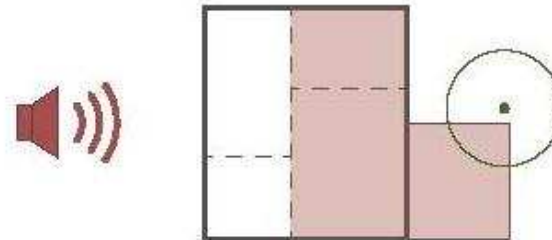
Lärmschutzwände und -wälle



Bauliche Maßnahmen am zu schützendem Gebäude



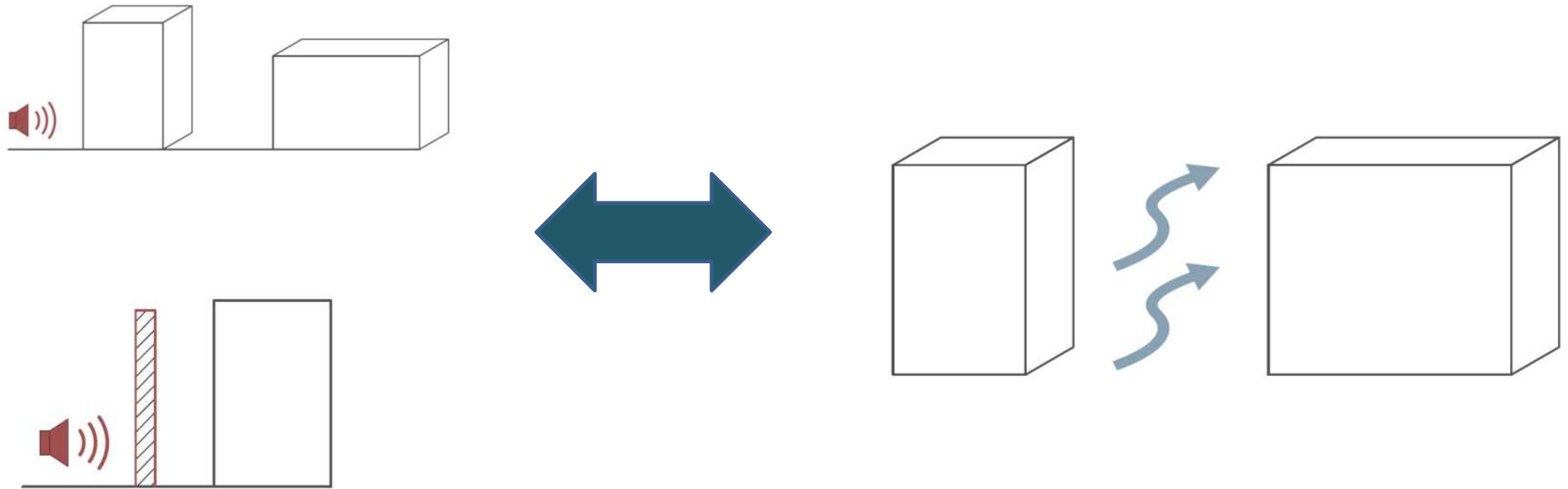
Schallschluckende Oberflächen



Grundrissausrichtung



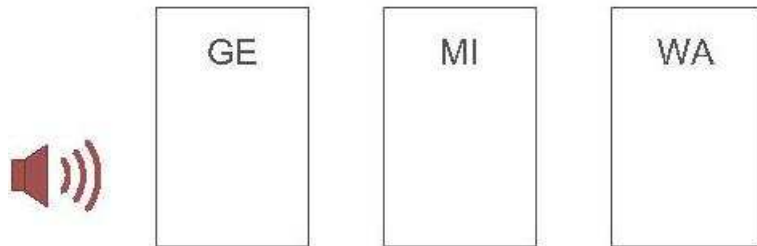
# Lärmschutz versus Frischluftschneisen als Konfliktfeld



# Heranrückende Wohnbebauung als Herausforderung für Gewerbestandorte

## Maßgeblicher Immissionsort in der TA-Lärm :

„Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989“



Gestaffelte Nutzung als  
Lösungsansatz

# Unzulässigkeit aufgrund des Störgrades als Herausforderung für Gewerbebetriebe

Baugebiete der BauNVO (Auswahl)	Störgrad
Allgemeines Wohngebiet WA	nicht störend
Mischgebiet MI Urbanes Gebiet MU	nicht wesentlich störend
Kerngebiet MK	nicht wesentlich störend
Gewerbegebiet GE	nicht erheblich belästigend
Industriegebiet GI	erheblich belästigend

# Ökonomische Verdrängung als Herausforderung in gemischten Quartieren

## **Handlungsmöglichkeit im Mischgebiet:**

Mischungsverhältnis muss gleichgewichtig sein →

Im Mischgebiet Ablehnung einzelner Bauanträge über § 15 BauNVO möglich, wenn die Gebietstypik gefährdet ist

## **Handlungsmöglichkeit im Urbanen Gebiet:**

Mischungsverhältnis muss nicht gleichgewichtig sein →

Im Urbanen Gebiet Ablehnung einzelner Bauanträge über § 15 BauNVO möglich, wenn die Gebietstypik gefährdet ist – Mindestanteil der einzelnen Nutzungen bislang unklar.

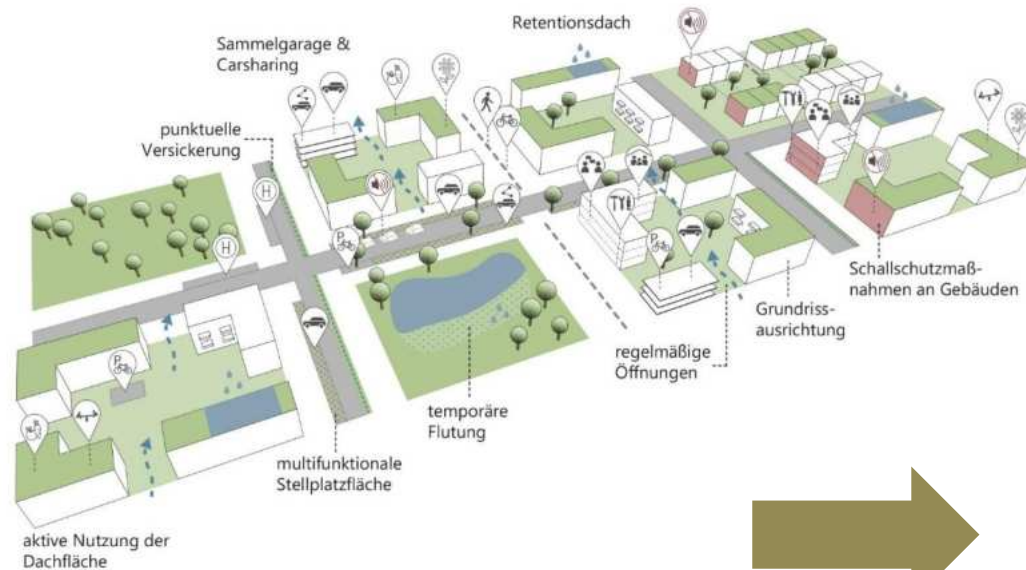
Festsetzung von Mindestanteilen Wohnen/Gewerbe je Gebäude (Baugrundstück)  
möglich

→ Werden im urbanen Gebiets keine Mindestanteile für Wohnen oder Gewerbe festgesetzt, kann es sich deutlich stärker einseitig in eine Richtung Wohnen entwickeln



**Für die Sicherung und Entwicklung von urbanen Produktionsstandorten braucht es in der nutzungsgemischten Stadt auch reine Gewerbeflächen.**

# Umsetzung im Quartier



Komplexe Wechselwirkungen zwischen ökologischen, sozialen und ökonomischen Belangen

→ **Erfordert eine integrierte Planung und Umsetzung**

Festsetzungen der Bebauungspläne wirken in Bestandsquartieren nur zeitlich stark verzögert

→ **Es braucht ergänzende Instrumente im Bestand + bei der Transformation von Quartieren sollten die Chancen zur Steuerung genutzt werden**