



Impuls: Nutzungsvielfalt stärken – Die Mischung macht's!

Holger Pietschmann

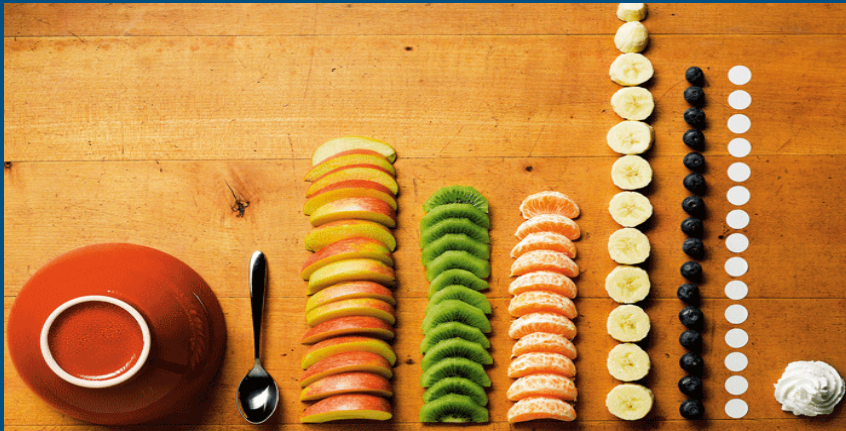
Bundestransferstelle Lebendige Zentren



Mischung ist historisch, aber...

- Schon im Mittelalter wollte der gut situierte Bürger nicht neben dem Gerber leben
- Funktionstrennung zur Schaffung von gesunden Arbeits- und Lebensbedingungen
- Charta von Athen 1933: kurze Wege zwischen Arbeits- und Wohnstätten,
- Verbesserte Mobilität unterstützt Funktionstrennungen durch veränderte Körnigkeit in der gegliederten und aufgelockerten Stadt

Körnigkeit / Mischungsverständnisse





Wir wollen

- Wohnortnahe, breites Angebotsspektrum in allen Segmenten (Wohnen, Arbeiten, Bilden, Einkaufen, Grün, Gastronomie, Kultur...)
- Belebten öffentlichen Raum
- Kurze Wege
- Stadtverträgliche Mobilität

Wir wollen keine

- Nutzungskonflikte
- Einkaufszentren
- Unpassende Bevölkerungsgruppen



Das neue Gesicht der Nutzungskonflikte

- Nutzungsmischung in Innenstädten meist selbstverständlich und „erprobt“
- „Traditionelle“ Nutzungskonflikte selten (Aufgabe/Auslagerung/Nachrüstung Betriebe)
- „Reurbanisierung“ als Ausgangspunkt von Nutzungskonkurrenzen
- Dadurch dennoch einige Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen



Unverträglichkeiten und Nebenwirkungen

- Lärm und Emissionen durch fließenden Verkehr
- Einschränkung Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität durch ruhenden Verkehr
- Lärm und Flächeninanspruchnahme durch gastronomische Einrichtungen und Veranstaltungszentren
- Lärm und Verschmutzungen durch Veranstaltungen im öffentlichen Raum

Nicht die Nutzungen sondern die Nutzer sind das Problem!



Beispiel Freiburg Altstadt

- Hohe Attraktivität des öffentlichen Raums für Bewohner und Besucher
- Übernutzungserscheinungen vor allem an einzelnen Plätzen mit Störung der Nachtruhe von Anliegern
- Ordnungsrechtliche und kommunikative Ansätze mit unterschiedlichem Erfolg
- Bis heute unbewältigte Konflikte





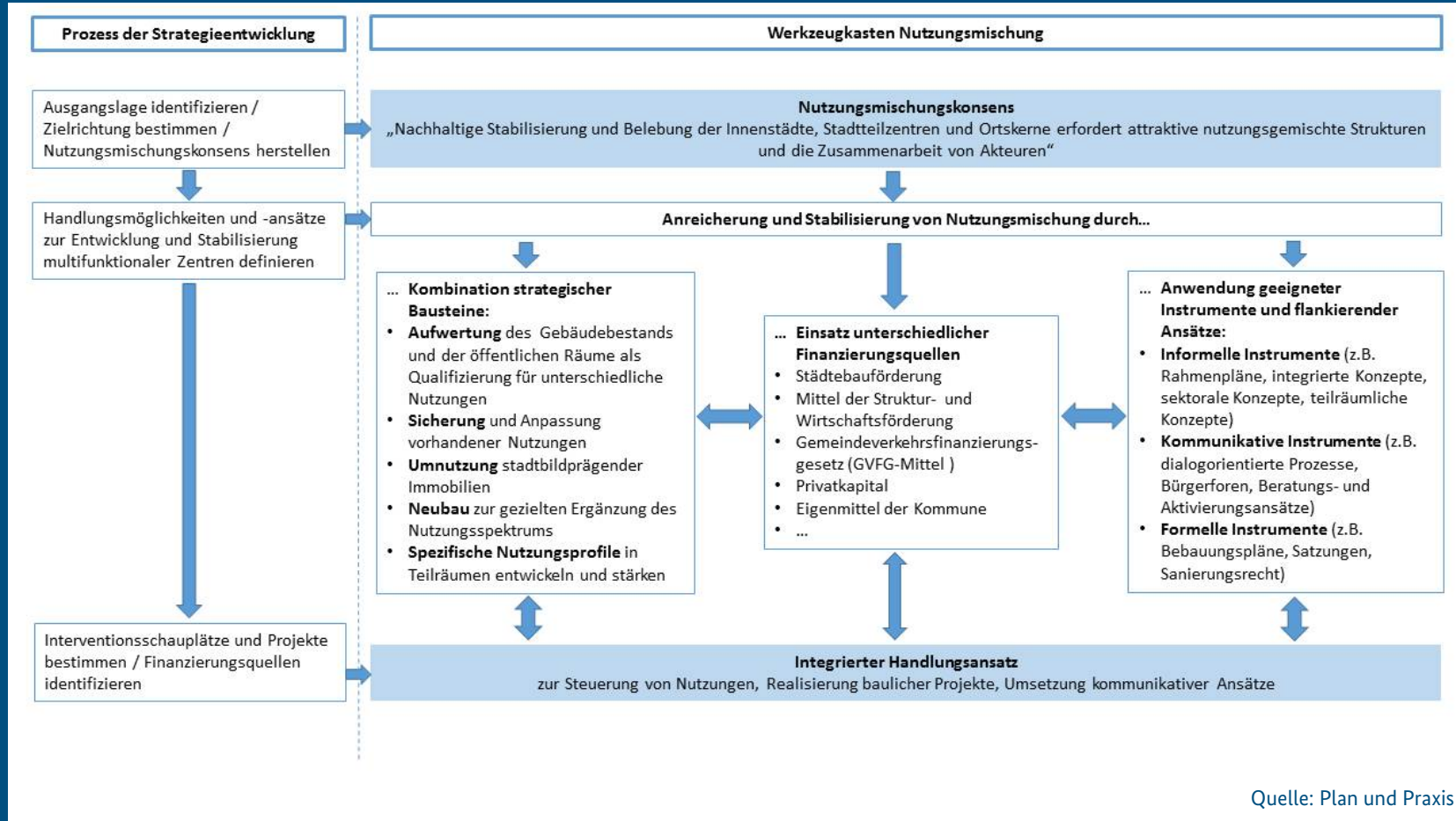
Beispiel Bamberg Altstadt

- Hohe Nutzungsintensität durch Veranstaltungen und Besucheraufkommen
- Immer noch beträchtlicher Wohnanteil
- Kulmination von Konflikten an neuralgischen Punkten
- Vielfältige kommunikative und kooperative Ansätze
- Zentrale Rolle der Bürgervereine



Quelle: beide Stadt Bamberg

Werkzeugkasten Nutzungsmischung





Aufwertung des Gebäudebestands und öffentlicher Räume als Qualifizierung für unterschiedliche Nutzungen“

- Rahmenbedingungen für Nutzungsvielfalt und Attraktivität verbessern
- Hindernisse für eine vitale Nutzungsmischung beseitigen
- über gestalterische Ansprüche hinaus die Nutzungen und ihr Zusammenspiel bei den Aufwertungs- und Sanierungsbemühungen einbeziehen

> *Beispiele: Siegen, Nagold, Chemnitz-Brühl, Greifswald, Bamberg*





Sicherung und Anpassung vorhandener Nutzungen

- Vielfältige kleinere Umstrukturierungen, Anpassungen und vorbeugende Maßnahmen
- Aktivierung von Eigentümern und Gewerbetreibenden für Investitionen
- Ergänzende Nutzungen etablieren (Kultur, Freizeit, Gastronomie, Handel)
- Aktives Management erforderlich
 - > *Beispiele: Wittlich, Oldenburg, München-Haidhausen, Bamberg, Freiburg*





Umnutzung stadtbildprägender Immobilien

- Zentraler Ansatz für eine Stärkung der Nutzungsmischung in vielen der untersuchten Kommunen
- oftmals öffentliche Einrichtungen, für die in dem dicht bebauten Zentrum keine Flächen für Neubauten zur Verfügung stehen
- Fördermittelmanagement erforderlich

> *Beispiele: Brandenburg/Havel, Wolfhagen, Geisa, Greifswald*





Neubau zur gezielten Ergänzung des Nutzungsspektrums

- Neubauprojekte für Stadtreparatur und Ergänzung des Nutzungsspektrums in Kombination in Zentren mit Brachflächen oder städtebaulichen Störungen
- Neubauvorhaben konzeptionell aufeinander beziehen
 - > *Beispiele: Oldenburg, Wittlich, Schierling, Brandenburg/Havel, Freiburg*





Nutzungsprofile in Teilräumen der Zentren entwickeln und stärken“

- Stadtteilzentren und Nebenlagen in Zentren vor besonderen Herausforderungen
→ Profilbildung durch spezielle, zielgruppenorientierte Angebote (Gastronomie, Wohnen, Kultur- und Kreativwirtschaft)
 - > *Beispiele für Stadtteilzentren: Kreativquartiere Leipzig-Georg-Schwarz-Straße, Chemnitz-Brühl-Boulevard, Hamburg-Altona*
 - > *Beispiele für Teilbereiche in den Innenstädten: Kulturquartier in Oldenburg, Berg der Fachgeschäfte in Siegen*





Instrumenteneinsatz

- Kommunikationskultur auf- und ausbauen
- Aktivierende und aufsuchende Kommunikationsansätze etablieren
- Nutzungen durch aktive Flächenpolitik steuern
- Integrierte Handlungsansätze entwickeln und umsetzen
- Städtebauförderung zielgerichtet für die Stärkung der Nutzungsmischung einsetzen
- Sachgerechte Gebietsabgrenzungen vornehmen
- Instrumente des besonderen Städtebaurechts nutzen
- Instrumente kombiniert einsetzen
- Aktives Management koordinierend einsetzen
- Finanzierungsquellen und Förderprogramme abgestimmt einsetzen



Baulich-investive Maßnahmen und Aktivitäten

- Nutzungsmischung durch Projekte unterschiedlicher Körnigkeit stärken
- Nicht-kommerzielle Frequenzbringer etablieren
- Wohnfunktion stärken
- Grün- und Freiflächen aufwerten und vernetzen
- Potenziale der Nebenlagen in den Zentren für den Ausbau der Nutzungsvielfalt nutzen



Umgang mit Interessens- und Nutzungskonflikten

- Interessens- und Nutzungskonflikte durch sachgerechten Einsatz der (Bauleit)Planung vermeiden
- Kommunikative Ansätze zur Vermeidung oder Bewältigung von Nutzungskonflikten entwickeln
- Integrierte Mobilitätskonzepte zur Lösung von Konflikten mit dem Verkehr



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Holger Pietschmann
Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung
Manteuffelstraße 111
10997 Berlin

Tel: +49 (0)30 6165348-21

Fax: +49 (0)30 6165348-99

pietschmann@planundpraxis.de