

## NUTZUNGSMISCHUNG IN QUARTIEREN

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE



UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR

Abbildung 1: Ein Nutzungsgemischtes Quartier: Die Unterneustadt in Kassel von der Karl-Branner-Brücke aus gesehen.  
(eigene Aufnahme ZRK)



### Ziele



*Soziale Mischung*



*Belebte und attraktive Räume*



*Resiliente Quartiere*



## Um was geht es?

In vielen Städten und Gemeinden sind die gewachsenen Quartiere durch eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten geprägt. Auch heute können mit der Schaffung einer vielfältigen Nutzungsmischung und deren planerischer Festsetzung **viele Potenziale** einhergehen. Nur wenn in Quartieren Orte und Freiräume für Begegnung entstehen, wenn Menschen dort auch arbeiten und ein breites Spektrum an sozialen Einrichtungen, Geschäften, Freizeitmöglichkeiten und Dienstleistungen existiert, sind diese Quartiere tagsüber **belebt und langfristig attraktiv**. Die Mischung kann je nach Standort auf verschiedenen Maßstabsebenen wie im Gebäude, im Block oder im Quartier erfolgen.

Nutzungsmischung im Quartier erleichtert den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Austausch und wirkt so Segregationstendenzen entgegen. Eine Nutzungsmischung dazu beitragen, die Zahl der Verkehrsbewegungen zu minimieren, Verkehrswege zu kürzen und eine **Zersiedelung zu verhindern**. Durch ihre robuste Struktur können sich nutzungs-gemischte Quartiere leichter an veränderte wirtschaftliche und soziale Anforderungen anpassen und sind auch auf lange Sicht wirt-

schaftlich. Zudem erhöht eine kleinräumige Konzentration verschiedener Nutzungen die Nutzungsfrequenz und sorgt damit für eine **Belebung öffentlicher Räume**.

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



## Besondere Hinweise

Gemischte Sozialstrukturen im Bestand gehen häufig mit einer Aufwertung des öffentlichen Raums und des Gebäudebestandes einher. Dies führt in der Regel zu steigenden Miet- und Kaufpreisen, was dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen und zu sichern, zuwiderlaufen kann. Dieser Zusammenhang sollte in der Planung frühzeitig berücksichtigt werden.

## § Rechtliche Grundlagen

### § 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans)

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
9. der besondere Nutzungszweck von Flächen;

► Die horizontale und vertikale Gliederung der baulichen Anlagen erfolgt durch **textliche Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 BauGB in den Bebauungsplänen.

### § 1 Abs. 7 BauNVO (Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete)

(7) In Bebauungsplänen für Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen

1. nur einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen zulässig sind,
2. einzelne oder mehrere der in dem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können oder
3. alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 4 bis 9 vorgesehen sind, nicht zulässig oder, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, allgemein zulässig sind.

EINFÜHRUNG  
UND ZIELEUM WAS  
GEHT ES?BESONDERE  
HINWEISERECHTLICHE  
GRUNDLAGENPRAXIS-  
BEISPIELEQUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



## Praxisbeispiele

### Tübingen – „Mühlenviertel“

In der Stadt gibt es mehrere Beispiele für konsequent nutzungsgemischte und auch im Forschungskontext diskutierte Quartiere:

Das Mühlenviertel ist ein bekanntes Beispiel für eine gelungene Industriekonversion. Es entstanden neue Geschosswohnungsbauten in Block- und Zeilenbebauung mit town-houseartigen Nutzungen. Die Bausubstanz eines ikonischen Bestandsgebäudes wurde als Identifikationsraum mit Kita, Altenpflegeschule und Diakoniewohnen erhalten.



Abbildung 2: Mühlenviertel in Tübingen. (Schaefer, Dierk: Tübingen-Mühlenviertel)

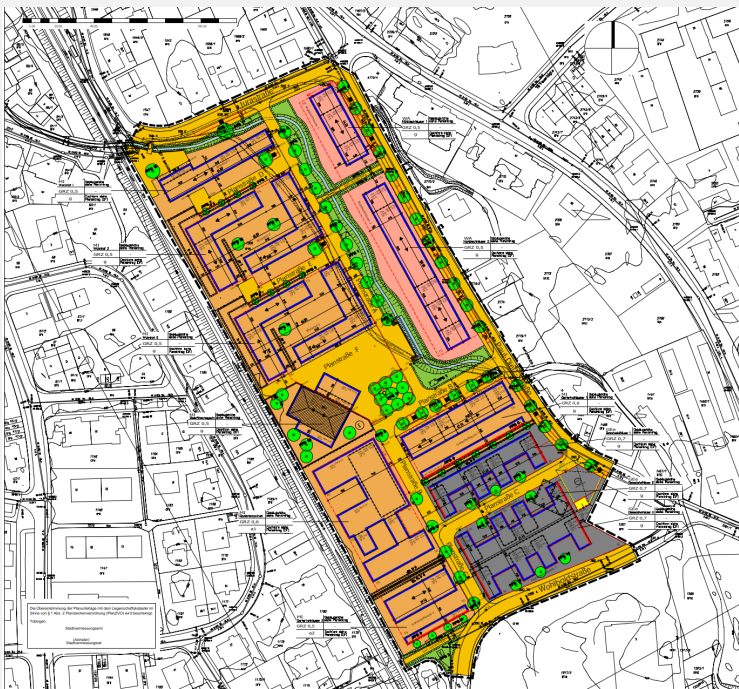


Abbildung 3: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 460 „Mühlenviertel“ der Stadt Tübingen  
(in Kraft getreten am 22.09.2007)

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR



## Abbildungen, Quellen und weiterführende Literatur

Abilus: Tuebingen Franzoesisches Viertel Luftbild Schnee 2018. Im Internet: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tuebingen\\_Franzoesisches\\_Viertel\\_Luftbild\\_Schnee\\_2018.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Tuebingen_Franzoesisches_Viertel_Luftbild_Schnee_2018.jpg) (CC BY-SA 4.0)

Bretschneider, Betül: Remix City. Nutzungsmischung: Ein Diskurs zu neuer Urbanität. Peter Lang, Frankfurt am Main 2007

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Nutzungsmischung und die Bewältigung von Nutzungskonflikten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren – Chancen und Hemmnisse. Ein Projekt der Allgemeinen Ressortforschung. BBSR-Online Publikation Nr. 23/2017, Bonn 2017

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Berlin 2015 (S. 6, 121)

Hörmann, Christian: Lösen Mixed-Use-Konzepte und Quartiere Urbanisierungsprobleme? Im Internet: <https://blog.cima.de/loesen-mixed-use-konzepte-urbanisierungsprobleme/> (Stand: 17.12.2019)

Lojewski, Hilmar von: Zum Verhältnis von sozialer Durchmischung, Segregation und Gentrifizierung. vhw FWS 4 / Juli - September 2013

Schaefer, Dierk: Tübingen-Mühlenviertel. Im Internet: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:T%C3%BCbingen-M%C3%BChlenviertel\\_\(3697723785\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:T%C3%BCbingen-M%C3%BChlenviertel_(3697723785).jpg) (CC BY 2.0)

Trösser, Susanne: Urbanität auch in Neubaugebieten schaffen. Von der horizontalen zur vertikalen Nutzungsmischung. 2018. In: vhw FWS 3 / Mai - Juni 2018, (S. 157-159)

Zerrle, Maximilian: Die europäische Stadt: Merkmale und Gliederung. Im Internet: <https://geohilfe.de/humangeographie/stadtgeographie/regionale-stadtstrukturtypen/die-europaeische-stadt-merkmale-gliederung/>

Redaktion: Geschäftsstelle des ZRK  
Ständeplatz 17, 34117 Kassel

Stand: Juni 2021

EINFÜHRUNG  
UND ZIELE

UM WAS  
GEHT ES?

BESONDERE  
HINWEISE

RECHTLICHE  
GRUNDLAGEN

PRAXIS-  
BEISPIELE

QUELLEN &  
WEITERFÜHRENDE  
LITERATUR