

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben:

<b>Mischgebiet (MI)</b> <b>(§ 6 BauNVO)</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet (WA)</b> <b>(§ 4 BauNVO)</b>
<p>Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li><li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- Sonstige Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstellen</li><li>- Vergnügungsstätten (&lt; 100 qm) in den Teilen des Gebietes, die durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, ausnahmsweise auch in den übrigen Bereichen</li></ul>	<p>Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li><li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</li><li>- Anlagen für Verwaltungen</li><li>- Gartenbaubetriebe</li><li>- Tankstellen</li></ul>

Um die Gebietseigenart zu wahren und ein "Kippen" zu verhindern, ist es erforderlich, dass im Mischgebiet eine der Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) nicht nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend und in diesem Sinn Übergewichtig in Erscheinung tritt (lt. Rechtsprechung gilt als Maßstab max. 70% zu 30%). Bei der Beurteilung wird das gesamte Gebiet des Geltungsbereiches betrachtet, nicht einzelne Grundstücke.

Aktuell liegt die Wohngewichtung bei deutlich über 90%.

Alle vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig.

**Um die vorhandenen Nutzungen allgemein zuzulassen, wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf folgende Festsetzung getroffen:**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

**Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### Erläuterung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet:

Generell müssen Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet „gebietsverträglich“ sein. Ein Vorhaben gilt insbesondere dann als gebietsunverträglich, wenn es wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs generell und typischerweise geeignet ist, den Gebietscharakter zu stören.

Der Versorgung eines Wohngebietes dient eine **Schank- oder Speisewirtschaft**, die nach Standort, Größe, Raumaufteilung etc. objektiv geeignet ist, auch von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht zu werden. Die Wirtschaft muss jedoch nach Umfang und Typik objektiv erkennbar in einer vernünftigen Relation zum Plangebiet stehen. Dabei ist das Gebiet, dessen Versorgung eine Schank- oder Speisewirtschaft zu dienen bestimmt sein muss, nicht mit dem Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans gleichzusetzen und muss nicht an dessen Grenzen enden. Bei einer Bevölkerungszahl von ca. 350 allein im direkten Geltungsbereich, kann von einer allgemeinen Zulässigkeit der vorhandenen Betriebe ausgegangen werden. Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eines allgemeinen Wohngebietes sind einzuhalten.

Dies gilt auch für „**nicht störende Handwerksbetriebe**“. So ist z.B. ein Zimmereibetrieb unverträglich, da mit erheblichen Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen ist. Auch Schlossereien und andere metallverarbeitende Betriebe stören das Wohnen typischerweise erheblich.

Als der **Versorgung des Gebietes dienende Läden** können im allgemeinen Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unter 800 qm angesehen werden. Bei der Beurteilung spielen jedoch verschiedene Kriterien, wie die örtlichen Gegebenheiten, die demografischen und sozialen Verhältnisse im Gebiet, das angebotene Sortiment etc. eine wesentliche Rolle. So weist z.B. ein regelmäßig wiederkehrendes großes Sonderangebot von Non-Food-Produkten, wie sie klassische Lebensmitteldiscounter anbieten, auf eine übergebietsliche und nicht wohngebietsspezifische Ausrichtung hin. Auch die Nähe zu einer Straße mit bedeutender innerörtlicher Verkehrsfunktion kann auf eine übergebietsliche Bedeutung hinweisen. Typisch für eine wohnungsnaher Versorgung ist z.B. ein SB-Lebensmittelmarkt als sogenannter Nachbarschaftsladen, der in erster Linie fußläufig erreicht wird und kein über die gesetzliche Vorgabe hinausgehendes Stellplatzangebot nachweist.

Als **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** gelten als im Allgemeinen Wohngebiet beispielsweise zulässig

- Begegnungszentren, Betsäle, religiöse Unterrichtsräume, u.ä.
- Vereinsheime, Kulturhäuser, Museen u.ä.
- Behindertenwohnheime, Hospize, Altenwohnheime, Jugendzentren, Kindertagesstätten u.ä.
- Einrichtungen für Heilgymnastik, Massagen, Arztpraxen (Freiberufler generell Räume – nicht Gebäude) u.ä.
- Fitnessstudio u.ä.

unter dem Vorbehalt der Gebietsverträglichkeit.

Ein gebietsverträglicher **Betrieb des Beherbergungsgewerbes** ist z.B. ein kleineres Hotels, eine Pension oder Jugendherberge. Auch hier liegt der Schwerpunkt auf dem nichtstörenden Charakter.

**Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** sind z.B. Bäcker, Softwarefirmen, Schuster u.ä., die nicht mit störenden Immissionen verbunden sind.

**Anlagen für Verwaltungen:** Bsp. kommunale Ämter.

Zugelassen sind gem. § 13 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet auch Räume für **freiberuflich Tätige** wie. z.B. Ärzte, Anwälte, Ingenieure oder Heilpraktiker etc. in Gebäuden.

### **Unterschied der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet im Vergleich zum Allgemeinen Wohngebiet (wie im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt):**

- Geschäfts- und Bürogebäude im MI allgemein zulässig (im WA nur Räume zulässig)
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im MI ohne die Einschränkung der Gebietsversorgung,
- sonstige Gewerbebetriebe im MI ohne die Einschränkung „nicht störend“,

- Gartenbaubetriebe im MI allgemein zulässig, im WA ausnahmsweise zulässig und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen
- Tankstellen im MI allgemein zulässig, im WA ausnahmsweise zulässig und im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgeschlossen
- Vergnügungsstätten (unter 100 qm) im MI in den Teilen, die gewerblich genutzt sind, ausnahmsweise auch in den übrigen Bereichen allgemein zulässig, im WA generell unzulässig

Im WA und MI zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Zu beachten ist im Mischgebiet die rechtlich geforderte Gewichtung von Gewerbe/Wohnen von max. 70% zu 30%. Zudem ist der immissionsschutzrechtliche Abwehranspruch im Mischgebiet geringer als im Allgemeinen Wohngebiet.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt 03.03.2016