| **Landeshauptstadt Magdeburg**<br>- Der Oberbürgermeister - | Datum<br>07.06.2005 |
|---|---|
| Dezernat<br>VI<br><br>Amt<br>Amt 61 | **Öffentlichkeitsstatus**<br>öffentlich |

I N F O R M A T I O N **I0166/05**

| Beratung | Tag | Behandlung |
|---|---|---|
| Der Oberbürgermeister<br>Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr | 15.06.2005<br>16.06.2005 | nicht öffentlich<br>öffentlich |

**Thema: Anfrage Bauausschuss zu Mischgebieten**

## 1. Allgemeine Grundsätze

Mischgebiete sollen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Nutzungen ist im § 6 Bau NVO geregelt.

Die Festsetzung von Mischgebieten ist vorzugsweise bei Bauleitplänen anzuwenden die bereits baulich genutzte Bereiche umfassen. Es kann so eine vorhandene Situation gefestigt oder weiterentwickelt werden.

Bei Mischgebieten auf der ”grünen Wiese” besteht tatsächlich die Gefahr einer einseitigen Entwicklung auf die ggf. mit einer Planänderung reagiert werden muss.

Die Entscheidung über den Zeitpunkt des Eingreifens dürfte schwierig sein. Planänderungen sind langwierig. Es könnte der Fall eintreten, dass vorher bereits ein konkretes Vorhaben versagt werden müsste.

Die Kommentierung geht davon aus, dass das Verhältnis der zueinander stehenden Nutzungen in Anzahl und Umfang entscheidend ist. Dabei ist es nicht erforderlich, dass annähernd oder genau gleiche Anteile vertreten sind. Das Gebiet darf aber nicht durch einseitige, überwiegende oder ausschließliche Zulassung einer Hauptnutzung umkippen.
Entsprechend ist keine gerichtliche Entscheidung bekannt, die einen bestimmten Prozentsatz für Wohnen bzw. Gewerbe festlegt. Urteile ergingen immer als Einzelfallentscheidungen. Der eindeutigen Ausweisung von Flächen für allgemeine Wohngebiete und Flächen für z.B. eingeschränkte Gewerbegebiete, die dabei wesentlich hilfreicher und rechtssicherer handhabbar ist, sollte deshalb, zumindest im bisherigen Außenbereich, der Vorzug gegeben werden.

Großflächige Mischgebiete, die bei der Überplanung von Außenbereichsflächen festgesetzt wurden, befinden sich ausnahmslos in Bebauungsplänen, die unmittelbar nach der Einführung

des Baugesetzbuches aufgestellt wurden. Diese Bebauungspläne werden dort wo eine Entwicklung stattgefunden hat oder Investitionsabsichten bestehen geändert bzw. angepasst.

## 2. Konfliktträchtige Mischgebietsausweisungen

Zu der Übersicht über Bebauungspläne, die vom Bauordnungsamt im Hinblick die Festsetzung von Mischgebieten und die tatsächlich angesiegelte Nutzung als kritisch eingestuft werden, ist folgendes festzustellen:

2.1. Bebauungsplan Nr. 156-1A ”Am Krähenberg”
In diesem Bebauungsplan ist lediglich auf der Ostseite der StraßeAm Krähenberg eine Mischgebietsfestsetzung erfolgt. Sie resultiert zum einen aus dem planerischen Grundsatz der Abstufung der Nutzungen. So ist am Magdeburger Ring weitestgehend Gewerbe angesiedelt. Mit dem Wohn- und Geschäftshaus an der Ziolkowskistraße beginnt eine Mischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Das MI im B-Plan 156-1A umfasst Bestands-grundstücke. Dort war Gewerbe in Ansätzen bereits vorhanden. Da die Grundstücke recht groß sind sollte den Eigentümer eine Entwicklungsmöglichkeit in dieser Richtung eingeräumt werden. Außerdem war bei Aufstellung des Bebauungsplanes bereits die Absicht eines Grundstückseigentümers bekannt eine Büronutzung zu etablieren (Ingenieurbüro), so dass die Festsetzung Mischgebiet auch als Bestandteil des Abwägungsprozesses zu verstehen ist.

2.2. Bebauungsplan Nr. 228-1 ”Alt Olvenstedt”
Das Plangebiet umfasst den historischen Dorfkern von Alt Olvenstedt, d.h. Flächen, die auch bereits vor Aufstellung des B-Planes baulich genutzt wurden und im Bestand eine typische dörfliche Mischnutzung aufweisen. So befinden sich dort neben der Wohnnutzung kleinere Läden, Kleingewerbliche- und Handwerksbetriebe, sowie vier kleinere landwirtschaftliche Betriebe (jedoch nicht in dem Umfang, dass sie den Gebietscharakter prägen).
Der Ortskern von Alt Olvenstedt eignet sich besonders für die Festsetzung als Mischgebiet, da neben der Wohnnutzung in den ehemaligen Wohngebäuden die vorhandenen großen Scheunen und Stallungen nur sinnvoll durch eine gewerbliche Nutzung erhalten werden können. Insofern ist durch die Festsetzung ”Mischgebiet” ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Ortskern unter Bewahrung der historischen Baustrukturen möglich.
Im Bereich Dorfstraße, Hirtenstraße, Wellenberg wurde eine als Mischgebiet ausgewiesene Fläche bisher nur mit Einfamilienhäusern bebaut. In diesem Bereich befanden sich zwei große Hofanlagen, die abgebrochen wurden, aber durchaus hätten gewerblich genutzt werden können. Da es sich hierbei um ein durch das öffentliche Straßennetz räumlich begrenzten Bereich handelt sind keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten. Bei einer weiteren B-Planänderung wird die Entwicklung dieser Fläche in ein allgemeines Wohngebiet Berücksichtigung finden.

2.3. Bebauungsplan Nr. 253-7 “Zuckerbusch Ost”
Der Bebauungsplan umfasst weite Teile des ehemaligen Bahnhofs Brückfeld. Im Norden schließt ein Garagenhof mit 120 Garagen an, der sowohl aufgrund funktionaler und eigentumsrechtlicher Defizite (z. Bsp. Zuordnung zum Wohngebiet, ausschließlich Pachtgaragen) auch städtebaulich in Frage zu stellen ist.
Gem. DS 0921/00 sollte als Hauptnutzungsart ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entstehen. Während der Bebauungsplanbearbeitung strebte der Haupteigentümer, die DB-Imm, aufgrund der zu erwartenden Lärmprobleme (Nähe Stadion und Bördelandhalle) und größerer Nutzungsflexibilität ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO an. Der Entwurf wurde in dieser Form ausgelegt und endlich als Satzung beschlossen. Die DB-Imm war sehr früh in eine Kooperation

mit einem Immobilienunternehmen eingetreten, auf dessen Veranlassung die B-Plan Vorstellungen fixiert wurden. Eine Vermarktung ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt.

2.4. Bebauungsplan Nr. 367-1 ”Straßenbau Diesdorf”
Die Mischgebiete umfassen ausschließlich Flächen die schon vor Aufstellung des B-Planes baulich genutzt waren und die im Bestand auch mit Gewerbe durchsetzt sind. Für den Bereich in unmittelbarer Nähe der Endschleife (Einfamilienhäuser auf dem Gelände einer ehem. Tischlerei) setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Auffassung von Amt 63 kann bezüglich dieses B-Planes nicht gefolgt werden.

2.5. Bebauungsplan Nr. 431-1 ”Ottersleber Chaussee / Am Hopfengarten”
Der Bebauungsplan enthielt im 2. Entwurf mehrere großflächige Mischgebiete. Für den südöstlichen Teil dese B-Planes wurde ein separates Verfahren durchgeführt (Aufhebung des B-Planes 431-1 in einem Teilbereich, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 431-1A). In diesem Bereich befindet sich auf der Ostseite der Gustav-Ricker-Straße, zwischen der Schreinergasse im Süden und dem Grünzug im Norden ein Abschnitt der auf der Grundlage des 2. Entwurfs zum B-Plan 431-1 (MI) zu ca. 75 % mit Einfamilienhäusern bebaut wurde (sog. Spaßvogelsiedlung). Die Restfläche liegt brach. Auf der Westseite der Gustav-Ricker-Straße gibt es ebenfalls ein Mischgebiet, das zu ca. 50 % bebaut ist, überwiegend mit Wohngebäuden.
Die Verwaltung beabsichtigte mit dem Bebauungsplan 431-1A der tatsächlichen Situation gerecht zu werden. Der 1. Entwurf sah auf der Ostseite im Bereich der Wohnsiedlung die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Die noch unbebaute Fläche nördlich der Schreinergasse und das Gelände östlich des Wohngebietes sollten als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Im Rahmen der Behandlung der Drucksache zur Satzung wurde ein Antrag eingebracht die gesamte Fläche (Wohngebiet und eingeschränkte Gewerbebetriebe) als Mischgebiet festzusetzen. Die Verwaltung wies mehrfach auf die damit verbundenen Konsequenzen hin (Angreifbarkeit der Planung, noch mehr Wohnen möglich, keine eindeutige Regelung, Verlagerung der Entscheidung in den Bereich des Bauordnungsrechts). Die Stadträte folgten jedoch dem Antrag. Die Verwaltung wurde beauftragt den Plan entsprechend zu ändern und erneut zur Auslegung zu bringen. Die Festsetzungen des 2., zur Satzung gebrachten Entwurfes entsprechen dem politischen Willen an den die Verwaltung gebunden ist und nicht deren fachlicher Meinung.
Bei dem Mischgebiet auf der Westseite der Gustav-Ricker-Straße wurde kein Handlungsbedarf gesehen, da die Hälfte der Fläche noch zur Verfügung steht und seit Jahren keine Weiterentwicklung zu verzeichnen ist.

2.6. Bebauungsplan Nr. 484-1 ”Welsleber Straße”
In der Aufstellung nicht enthalten ist der B-Plan 484-1. Hier liegt eine vergleichbare Situation vor. Das gesamte Gebiet enthält die Festsetzung MI, obwohl bei der Beschlussfassung klar war, dass fast ausschließlich Wohnungsbau vorgesehen war. Die Änderung von WA zu MI im Verfahren erfolgte ebenfalls auf der Grundlage eines politischen Beschlusses. Bisher wurden am Standort auch nur Wohnhäuser errichtet.

## 3.Fazit

Die Ausweisung von Mischgebieten bringt vor allen dort große Flexibilität, wo Wohnen und vielfältige Gewerbenutzungen die über das Maß der nach § 4 Bau NVO zulässigen Nutzungen hinausgehen zeitlich parallel angesiedelt werden sollen.
Die Mischung innerhalb eines funktionierenden Dorfes mit Wohnen, Landwirtschaft, Handwerksbetrieben, Geschäften, Gaststätten, Beherbergungsbetrieben, Freiberuflern usw. entspricht etwa diesem Mischungsideal.
Jedoch bereits die Aufgabe von Bauernhöfen und das verstärkte Nachrücken ausschließlicher Wohnnutzung erzeugen Ungleichgewichte in den bisherigen Dörfern.
In Zeiten einer weitgehenden Differenzierung und Trennung von Nutzungen mit den entsprechenden rechtlich durchsetzbaren Schutzansprüchen für die eine oder die andere Seite, bergen neu ausgewiesene Mischgebiete nicht unerhebliches Konfliktpotential in sich.
Die eindeutige Zonierung und Nutzungsabstufung in B-Plangebieten wird daher vor allem aus rechtlichen Gründen als Vorzugslösung anzuwenden sein.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiter: Heinz-Joachim Olbricht
Tel. Nr.: 540 5318