



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 1 von 26

Stand: 12.04.2023



**Gemeinde Schaaheim**  
**Städtebauliche Konzeption**  
**auf der Grundlage einer Bestandserfassung**  
**im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes**  
**„Siemensstraße“**

### Inhalt:

1.	Anlass und Planungserfordernis .....	2
2.	Räumliche Lage des Plangebietes.....	3
3.	Raumordnung und Landesplanung .....	5
4.	Bestandserhebung .....	7
5.	Städtebauliche Prüfung .....	14
5.1	Einzelhandel .....	14
5.2	Wohnnutzung im Gewerbegebiet.....	20
6.	Ergebnis und mögliche Auswirkungen auf den geplanten Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ .....	24

### Hinweis:

Im nachfolgenden Text wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der verbesserten Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten daher im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.



## 1. Anlass und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Neuordnung des als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichs im Osten der im Zusammenhang bebauten Ortslage Mosbachs geschaffen werden. Für den Planbereich wurde einst ein Bebauungsplan aufgestellt, der dort Gewerbegebiet festsetzt auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 und der Planzeichenverordnung vom 17.01.1965. Der rechtskräftige Bebauungsplan mit der Bezeichnung „An der Wenigumstädter Straße“ wurde am 17.08.1972 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Die zum Zeitpunkt der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 und Berichtigung BGBl. I S. 11) galt in der Zeit vom 01.01.1969 – 30.09.1977 und setzt zu den Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO 1968) folgendes fest:

- (1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
- (2) *Zulässig sind*
  1. *Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,*
  2. *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
  3. *Tankstellen.*
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
  1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
  2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*
- (4) *Die Gewerbegebiete einer Gemeinde oder Teile eines Gewerbegebietes können im Bebauungsplan nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden.*

Mit der Neueinführung der BauNVO 1968 wurden die „Gewerbebetriebe aller Art“ um den Zusatz „mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten iSd § 11 Abs. 3“ ergänzt. Hierdurch wurden Einkaufszentren und Verbrauchermärkte aus dem Zulässigkeitskatalog der Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO heraus genommen aufgrund des ebenfalls durch die Änderungsverordnung 1968 eingeführten § 11 Abs. 3, womit klargestellt werden sollte, dass diese Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht zulässig sind.

### *§ 11 Sondergebiete*

- (3) *Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.*



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 3 von 26

Mit dieser Neuregelung sollten damals bereits erkannte städtebauliche Probleme über die Zulässigkeit solcher Betriebe in Gewerbegebieten einer Lösung zugeführt werden (vgl. dazu die Begründung zum Regierungsentwurf, BR-Drs. 402/68).

Im Plangebiet ist nordöstlich der Einmündung der Siemensstraße in die Wenigumstädter Straße ein Lebensmittelmarkt sowie ein Getränkemarkt vorhanden, für den der Eigentümer nunmehr eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des Marktgebäudes eingereicht hat. Aus der Sicht der Gemeinde kann daher zunächst nicht ausgeschlossen werden, dass mit einer baulichen Erweiterung nicht auch die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird.

Hinzu kommt, dass sich im Laufe der Jahre innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes einige Wohnbebauung eingestreut und somit den ursprünglichen Gebietscharakter verändert hat. Mit Ausnahme von untergeordneten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter lässt die BauNVO 1968 keine Wohnbebauung zu.

Aus der Sicht der Gemeinde Schaafheim ist daher die städtebauliche Notwendigkeit für eine Bauleitplanung durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ erwachsen, nachdem das einstige Gewerbegebiet in einigen Teilen schleichend den Wandel in eine gemischte Art der baulichen Nutzung durch eingestreute Wohnnutzung erfahren hat und zudem aktuell Planungsüberlegungen an die Gemeinde herangetragen wurden, den bereits im Plangebiet bestehenden Einzelhandel baulich zu entwickeln und zu festigen und somit die Großflächigkeit nicht gänzlich auszuschließen ist. Eine Bauleitplanung ist im Sinne des Gesetzes erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde geboten ist. Die in der Bauleitplanung getroffenen Festsetzungen müssen positiv gewollt und dürfen nicht ein vorgeschobenes Mittel sein, um das zu erreichen, was diese Festsetzungen verhindern.

## 2. Räumliche Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Schaafheim liegt im Nordosten des südhessischen Landkreises Darmstadt-Dieburg, etwa 12 km nordöstlich von Dieburg und etwa 15 km westlich von Aschaffenburg und grenzt mit dem Ortsteil Mosbach im Osten an den benachbarten Freistaat Bayern. Neben der Kerngemeinde gibt es die Ortsteile Schlierbach, Mosbach und Radheim.

Zum 01.01.2022 betrug die Bevölkerungszahl in der Gemeinde insgesamt 9.282 Einwohner<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Hessisches Stat. Landesamt, Statistische Berichte, Bevölkerungsvorgänge in Hessen im 1. Halbjahr 2022 nach Verwaltungsbezirken und Gemeinden, 2. Korr. Auflage Oktober 2022

## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 4 von 26

Verkehrlich ist Schaaheim sehr gut eingebunden in das regionale und überregionale Straßennetz. Im Norden verläuft die Bundesstraße 26 von Dieburg nach Aschaffenburg, im Osten und Südosten die B 469 zwischen Stockstadt und Obernburg, dort mündet im Süden die B 426 von Höchst im Odenwald kommend in die B 469. Im Westen verläuft die B 45 von Dieburg über Groß-Umstadt nach Höchst im Odenwald. Die nächstgelegene Autobahn liegt im Norden, dort ist die A 3 und die A 45 über das Seligenstädter Dreieck zu erreichen. Die wichtigsten Ausfallstraßen mit Anschluss an das vorgenannte überregionale Verkehrsnetz sind die West-Ost verlaufende Landesstraße 3115 und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende L 3116.

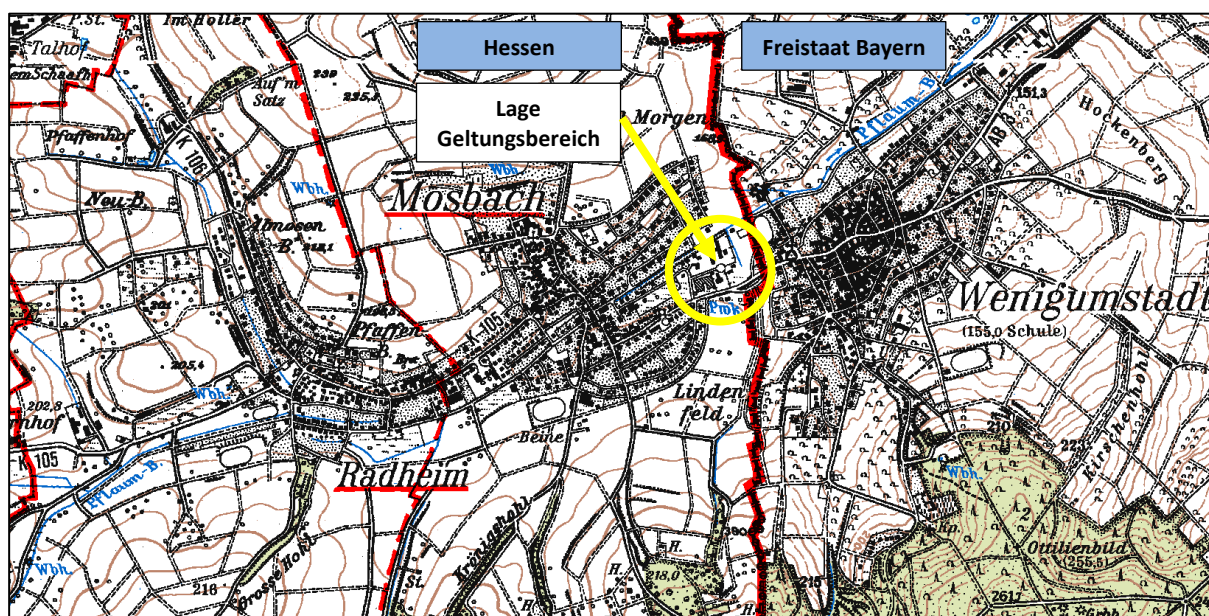


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

© Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001; © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001; © megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ befindet sich im Osten des Ortsteils Mosbach der Gemeinde Schaaheim und umfasst eine Fläche von 24.966 m<sup>2</sup>; es wird räumlich begrenzt durch landwirtschaftliche Flächen im Norden, einen Mehrzweckplatz mit einem Funktionsgebäude im Osten, der Wohnbebauung entlang der Siemensstraße im Westen innerhalb der bestehenden Ortslage Mosbachs sowie dem geplanten Wohngebiet „Am Mischborn“ im Süden.

Die Landesgrenze zum Freistaat Bayern liegt unmittelbar östlich des Mehrzweckfeldes und der Ortslage der Nachbargemeinde Wenigumstadt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Mosbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 295, 296/1, 297, 298/3, 298/4, 298/5, 299, 300/4, 300/5, 301/2, 301/3, 302/1, 302/2. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in nachstehender Abbildung durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

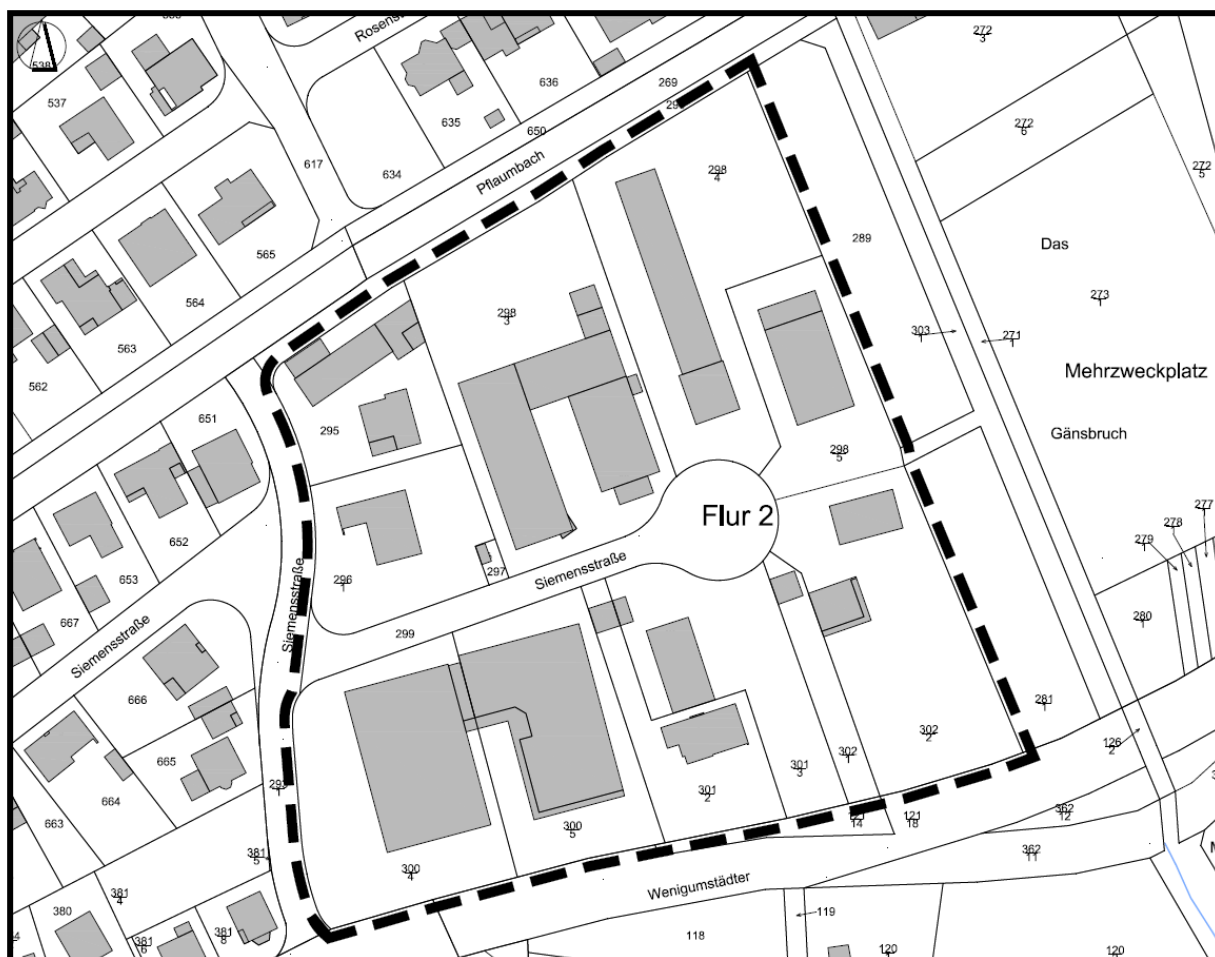


Abbildung 2: Flurkartenauszug mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ durch eine schwarz strichlierte Umgrenzungslinie (ohne Maßstab)

*Bildquelle: Geoportal-Hessen-2019*

### 3. Raumordnung und Landesplanung

Landesplanerisch ist die Gemeinde als Kleinzentrum (Z3.2.3-9 RPS/RegFNP 2010) ausgewiesen. Ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ ist nur im Nordwesten und Osten der Kerngemeinde festgesetzt, in den Ortsteilen Schlierbach, Radheim und Mosbach sieht der RPS/RegFNP 2010 keine solchen Vorranggebiete vor.

Der Planbereich des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ ist im RPS/RegFNP 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt. Nach der Zielsetzung Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 soll die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattfinden.



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 6 von 26

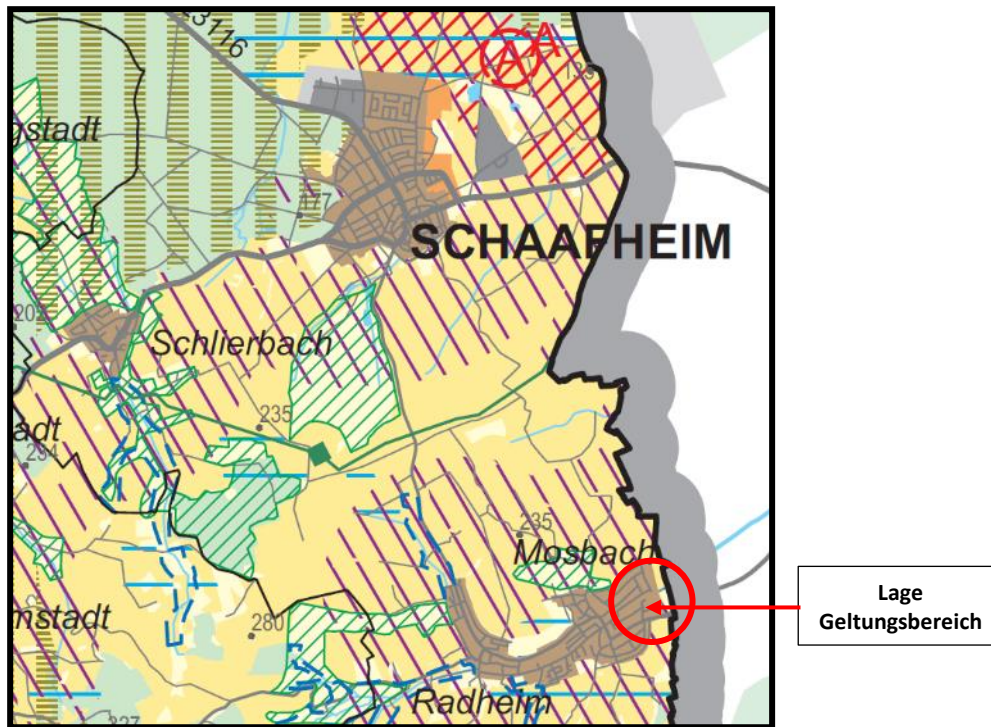


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen RPS/RegFNP 2010<sup>4</sup>

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

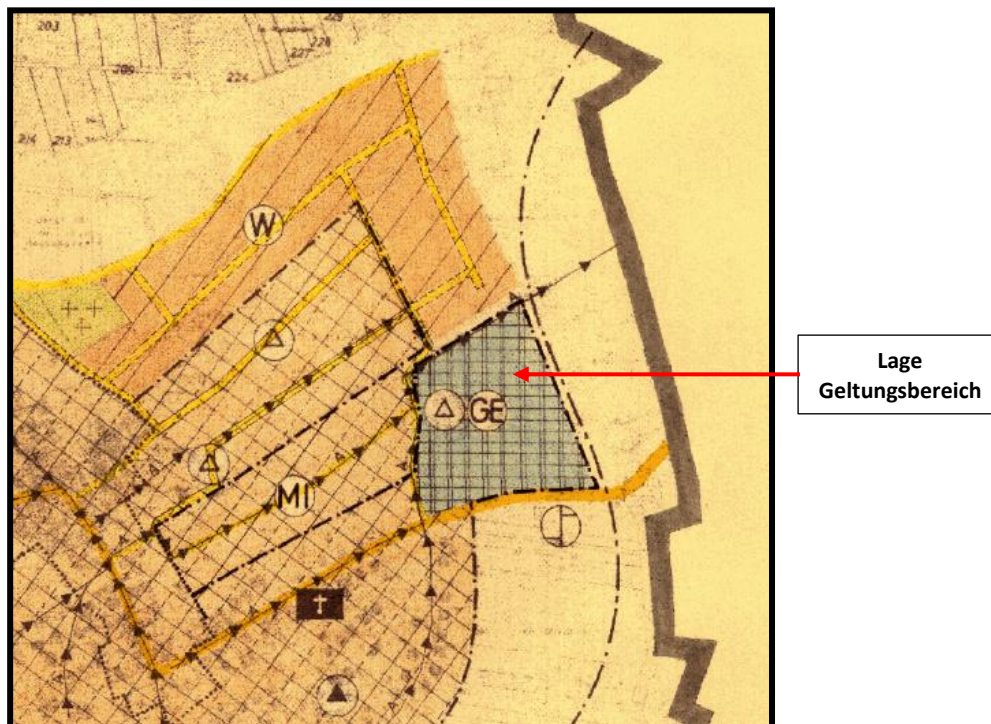


Abbildung 4: Auszug aus dem gültigen FNP der Gemeinde Schaaflheim

Quelle: Bürger-Gis Landkreis Darmstadt-Dieburg



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 7 von 26

Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten unter anderem auch Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen. Somit kann der Bebauungsplan „Siemensstraße“ als im Sinne der Regionalplanung und aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt bewertet werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde ist das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) dargestellt. Hiernach entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes der aktuell gültigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Wenigumstädter Straße“. Sollte aus dem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Siemensstraße“ auch eine geänderte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung resultieren, so ist dies mit Rücksicht auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nur insoweit relevant, als dass der geltende Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans obsolet werden, zu gegebener Zeit anzupassen wäre. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf insbesondere auch keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans, etwa in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, erforderlich wäre. Die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans sind durch die neuere Entwicklung gegenstandslos geworden und „überholt“, eines entsprechenden Änderungsverfahrens bedarf es nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Siemensstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

#### **4. Bestandserhebung**

Zur überschlägigen Ermittlung des Nutzungsgefüges innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde am 07.04.2023 eine Ortsbegehung vorgenommen. Hierbei wurden dem Augenschein nach die aktuellen baulichen Nutzungen kartiert, differenziert nach Einzelhandels-, Wohn- bzw. Gewerbenutzung. Die Kartierungsergebnisse sind in dem als Anlage beigefügten Bestandsplan eingetragen. Ziel der Erhebung sollte sein, daraus städtebauliche Parameter für die geplante bauleitplanerische Festsetzung ermitteln zu können. Als Kriterien für die jeweilige Zuordnung wurde der Nutzungskatalog der BauNVO zugrunde gelegt, nur die Einzelhandelsnutzung ist gesondert hervorgehoben. Eine Büronutzung wurde als gewerbliche Nutzung dargestellt.

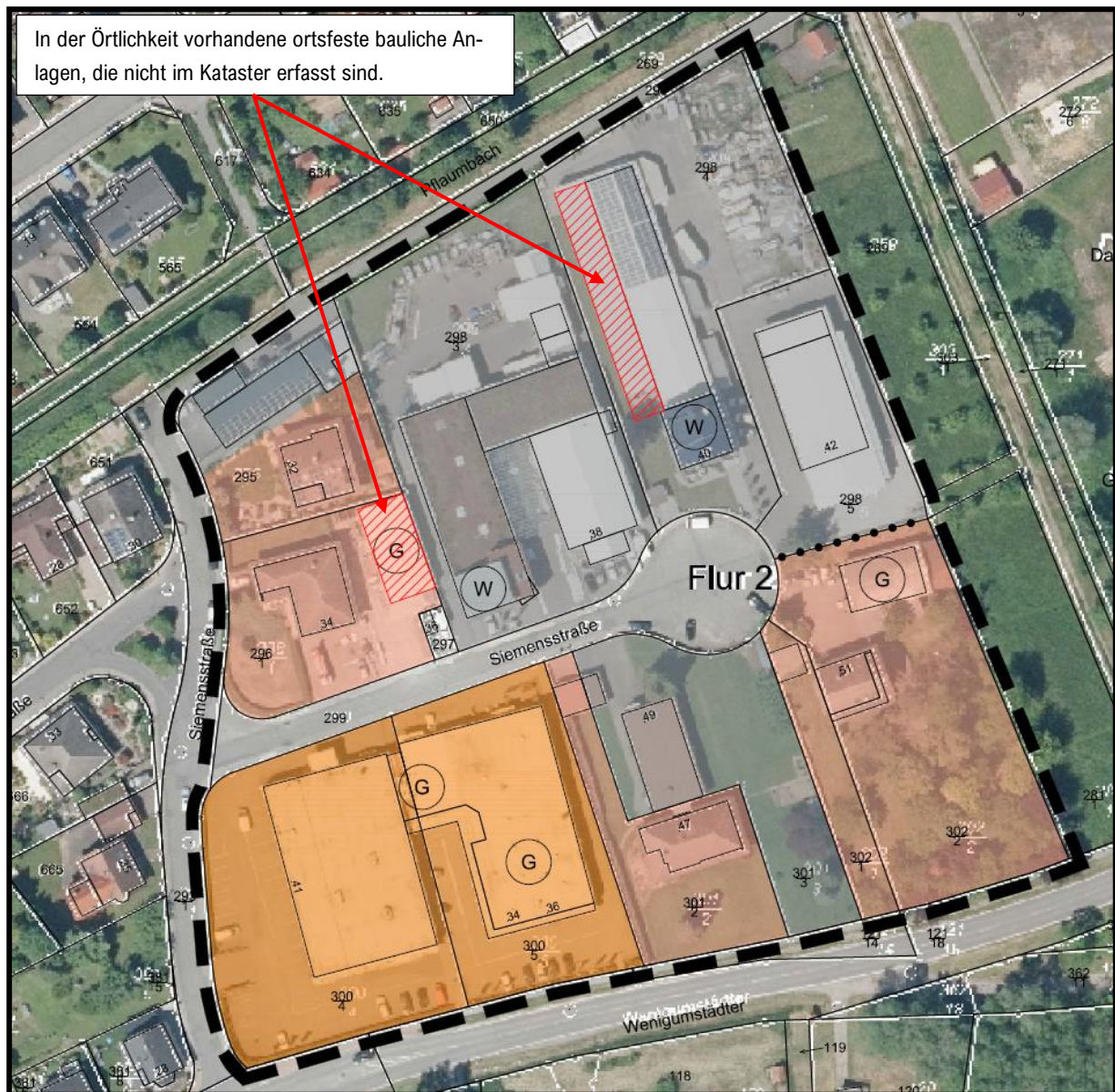
Ferner wurde von der Gemeindeverwaltung eruiert, für welche Grundstücke (Anwesen) im Plangebiet aktuell Gewerbebeanmeldung vorliegen. Diese Ergebnisse wurden abgeglichen mit den Eintragungen im Bestandskataster, die über die Internetplattform „Geoportal Hessen



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)  
 T: 06254 – 542 989 0  
 M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

2019“ (<https://www.geoportal.hessen.de>) erhoben wurden. Im Bestandskataster ist differenziert zwischen „Wohngebäuden“ und „Gebäuden für Wirtschaft und Gewerbe“. Aufgefallen ist im Ortsvergleich auch, dass zwei Gebäude im aktuellen Kataster nicht eingetragen sind. Diese sind in der untenstehenden Abbildung durch eine Rotschraffur anhand der Luftbilddarstellung umrissen und kenntlich gemacht worden.



Art der Nutzung im Bestand

- Überwiegend wohnbauliche Nutzung
- Überwiegend Einzelhandelsnutzung
- Überwiegend gewerbliche Nutzung
- W Von der überwiegenden Nutzung abweichende Teilnutzung  
W = Wohnnutzung G = Gewerbenutzung

Abbildung 5: Bestandserhebung (eigene Erhebung am 07.04.2023)  
 Luftbildquelle: Geoportal-Hessen-2019



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)  
 T: 06254 – 542 989 0  
 M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Im Vergleich zwischen den örtlich festgestellten Nutzungen und den Eintragungen im aktuellen Liegenschaftskataster (siehe Abb. unten) fällt auf, dass im Bereich der Anwesen Nr. 32, 34 und Nr. 40 eine Diskrepanz vorliegt. In der amtlichen Liegenschaftskarte sind im Bereich der vorgenannten Anwesen jeweils „Wohngebäude“ eingetragen, vor Ort konnten jedoch dort gewerbliche Nutzungen festgestellt werden. Die in der Liegenschaftskarte (noch) nicht eingetragenen baulichen Anlagen werden gewerblich genutzt und entsprechen damit ebenfalls nicht der sonst auf den Grundstücken eingetragenen Wohngebäuden.

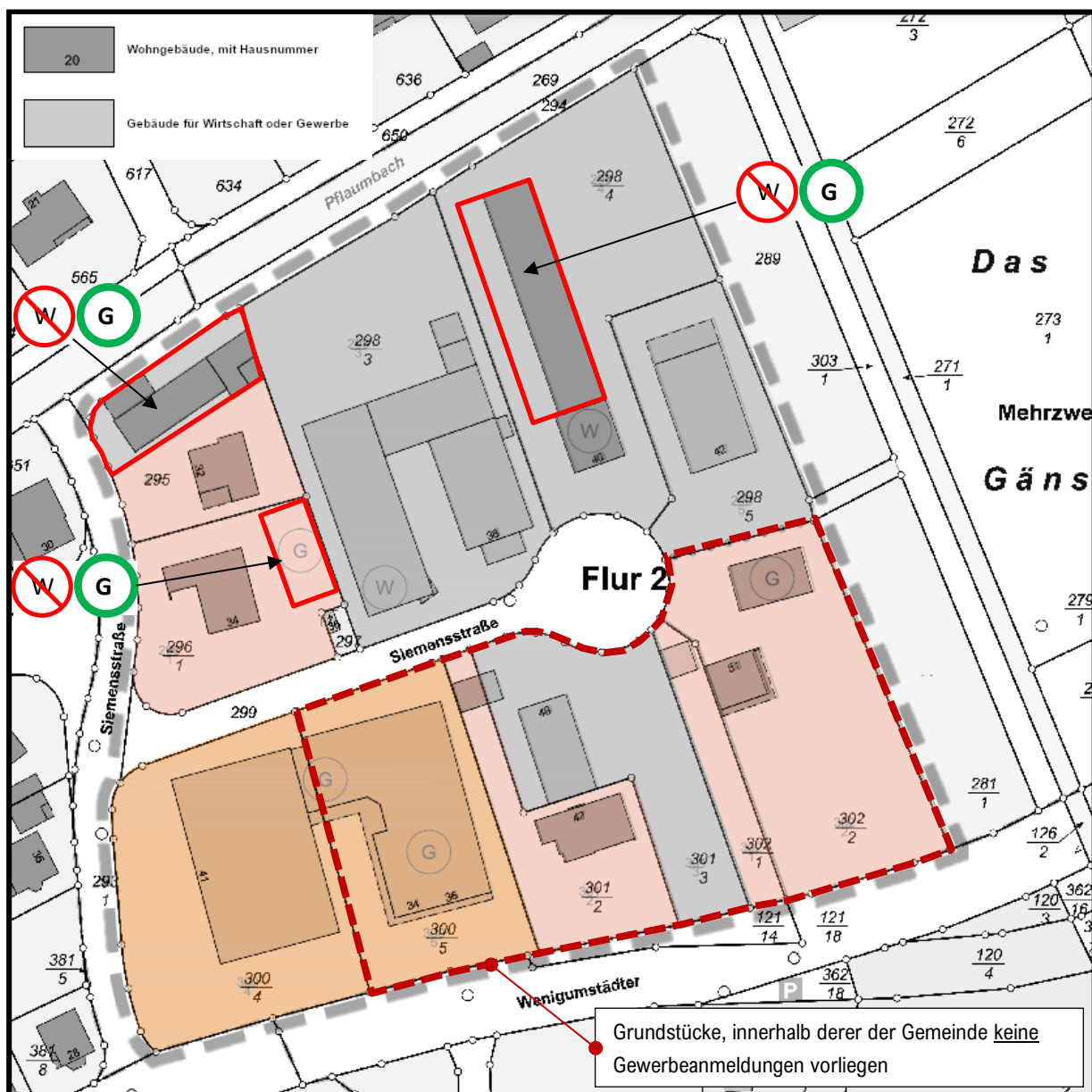


Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen Liegenschaftskataster, überlagert mit der Bestandserhebung  
 Bildquelle: Geoportal-Hessen-2019



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)  
T: 06254 – 542 989 0  
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

In der obigen Abbildung 6 sind durch eine strichlierte Rotumrandung auch diejenigen Grundstücke eingetragen, für die der Gemeinde keine Gewerbeanmeldungen vorliegen; es sind dies die Anwesen mit den Hausnummern 34, 47, 49 und 51.

In der untenstehenden Tabelle ist die vollständige Bestandsdokumentation dargestellt mit der nach Augenschein festgestellten Nutzung. Es ist ferner die Frage beantwortet, in welcher nach der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) geltenden Gebietskategorie die örtliche Nutzung zugelassen werden könnte, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich untersucht werden soll, ob die örtlichen Nutzungen noch in die im rechtskräftigen Ursprungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ festgesetzte Gewerbegebietsnutzung fallen.

	<p><b>Grundstück Nr. 300/4</b></p> <p>Nutzung: Lebensmittelmarkt (unter 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche)</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- GE</li><li>- MI</li></ul>
	<p><b>Grundstück Nr. 300/5</b></p> <p>Nutzung: Döner-Imbiss Getränkemarkt Physiotherapie Bäckerei</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- GE</li><li>- MI</li></ul> <p>Hinweis: Der Gemeinde liegen keine Gewerbeanmeldungen vor</p>
	<p><b>Rückansicht von Westen</b> vorne: Lebensmittelmarkt</p>





## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 11 von 26

	<p><b>Grundstück Nr. 301/4</b></p> <p>Nutzung: Wohnhaus mit Garage</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- MI</li></ul>
	<p><b>Grundstück Nr. 301/3</b></p> <p>Nutzung: Büro</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- GE</li><li>- MI</li></ul> <p>Hinweis: Der Gemeinde liegen keine Gewerbeanmeldungen vor.</p> <p><b>Internet-Recherche:</b> Hygiene-Handels GmbH Reinigungsmittelanbieter</p>
	<p><b>Grundstück Nr. 302/1 und 302/2</b></p> <p>Nutzung: Wohnen Gewerbehalle</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- MI</li></ul> <p><b>Internet-Recherche:</b> Fahrzeugteile Kfz-Meister Autowerkstatt</p>
	<p>Hinweis: Der Gemeinde liegen keine Gewerbeanmeldungen vor.</p>





**IP-Konzept**

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de



**Grundstück Nr. 298/5**

Nutzung: Lagerhalle /-platz  
Bauunternehmen

Nach BauNVO 2023 zulässig in  
- GE



**Grundstück Nr. 298/4**

Nutzung: Lagerplatz  
Lagerhalle / Internethandel  
Büro / Verwaltung  
Wohnen

Nach BauNVO 2023 zulässig in  
- GE  
- MI



**Internet-Recherche:**

Online-Handel für Hobby-Bierbrauer

**Ansicht von Norden**

Hinweis:

Westliche Halle (im Bild rechts) ist nicht im amtlichen Liegenschaftskataster eingetragen

Hinweis:

Im amtlichen Liegenschaftskataster als Wohngebäude eingetragen



**Gesamtansicht Grundstück 298/4 und 298/5 von Nordosten**





IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de



**Grundstück Nr. 298/3**

Nutzung: Bürogebäude  
darin im DG Wohnen (?)  
Produktion und Lagerfläche

Nach BauNVO 2023 zulässig in  
- GE (sofern Wohnen dem  
Betrieb zugehörig ist)  
- MI

**Gewerbebetrieb:**

Metallbau  
Schlosserei, Stahl- und Treppenbau

**Internet-Recherche:**

500 m<sup>2</sup> Verwaltungsgebäude  
1.500 m<sup>2</sup> Produktionshallen  
2.200 m<sup>2</sup> überdachte Lagerflächen  
600 m<sup>2</sup> Lagerplatz nicht überdacht  
800 m<sup>2</sup> Erweiterungsfläche

Quelle:  
<http://frey-euler.de/ueber-uns/das-unternehmen>



**Grundstück Nr. 296/1**

Nutzung: Wohnhaus  
Lagerhalle /-platz

Nach BauNVO 2023 zulässig in  
- MI

Hinweis:  
Lagerhalle (rechts im Bild) ist nicht im  
amtlichen Liegenschaftskataster einge-  
tragen

Bildquelle:  
<http://frey-euler.de/ueber-uns/das-unternehmen>





## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 14 von 26

	<p><b>Grundstück Nr. 295</b></p> <p>Nutzung: Wohnhaus Gewerbebetrieb</p> <p>Nach BauNVO 2023 zulässig in - MI</p> <p>Hinweis: Im amtlichen Liegenschaftskataster als Wohngebäude eingetragen</p>
	<p><b>Gewerbebetrieb:</b> Malermeisterbetrieb</p>

## 5. Städtebauliche Prüfung

### 5.1 Einzelhandel

Bei der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Baugebiete ist grundsätzlich die Frage der Großflächigkeit zu klären. Besondere Bedeutung erlangen die Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in ihren Auswirkungen nach den Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO. Insbesondere seit den siebziger Jahren hat sich die Tendenz verbreitet, auf ein gewandeltes Käuferverhalten mit großflächigen Verbrauchermärkten, vornehmlich auf der „grünen Wiese“ zu reagieren. Diese Entwicklungen konnten besonders für die Stadtstruktur, das Niveau und das Erscheinungsbild der gewachsenen Innenstädte nicht ohne Auswirkung bleiben. Die Novellen zur BauNVO haben hier eine gewisse Entlastung gebracht, indem sie die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit negativen raumstrukturellen und städtebaulichen Folgen den Kerngebieten oder Sondergebieten zugewiesen haben. Dieser Ansatz wurde bereits auch in die novellierte BauNVO 1968 eingebracht, die für den rechtskräftigen Ursprungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ heranzuziehen ist.





## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 15 von 26

Im Plangebiet befindet sich nordöstlich der Einmündung der Siemensstraße in die Wenigumstädter Straße (Grundstücke Nr. 300/4 und 300/5) eine Einzelhandelseinrichtung innerhalb des im Ursprungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ festgesetzten Gewerbegebietes. Die Handelseinrichtungen können als ein Konglomerat zusammengefasst werden, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt und einem separaten Getränkemarkt. In der Immobilie sind zudem noch ein Döner-Imbiss, eine Bäckerei und eine Physiotherapie-Praxis untergebracht. Für sämtliche der vgl. Nutzungen besteht eine gemeinsame Stellplatzanlage, die bereits als Indiz für die Agglomeration zu bewerten ist.

Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bestehenden Betrieben zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben und die damit einhergehend erforderliche Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die – auch mit der Zeit gewachsene – Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreiten. In diesem Sinne ist also zu prüfen, ob und inwieweit die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes gemäß der vorgelegten Bauvoranfrage des Eigentümers die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet und ob dies noch der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde entspricht, falls hierdurch die Festsetzung eines Sondergebietes erwachsen würde.

Wegen der möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsgroßbetrieben wurde mit § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sondervorschrift geschaffen, die diese Betriebe aus der Gruppe der Gewerbebetriebe in der BauNVO besonders heraushebt. Bebauungspläne, für die die Baunutzungsverordnung i. d. F. 1962 oder 1968 anzuwenden ist und in denen hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine Einschränkungen getroffen sind, wie dies im vorliegenden Ursprungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ der Fall ist, sind erforderlichenfalls durch Anwendung des § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO den Vorschriften der gültigen BauNVO anzupassen. Es besteht somit ein Planungserfordernis und eine Planungspflicht der Gemeinde (§ 1 Abs. 3 und 4 BauGB), falls zu befürchten ist, dass die städtebauliche Vertretbarkeit nicht mehr gegeben ist. Die Gemeinde kommt dieser städtebaulichen Pflicht nach durch Umstellung auf die neue BauNVO, indem sie durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ die Grundzüge der Planung neu bestimmt und zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erlässt.

Nach dem geltenden rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Wenigumstädter Straße“ (auf der Grundlage der BauNVO 1968), sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Auszug aus der BauNVO 1968 - vgl. Kap. 1) Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, nur in für sie dargestellten und festgesetzten Sondergebieten zulässig. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die nicht vorwiegend der



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

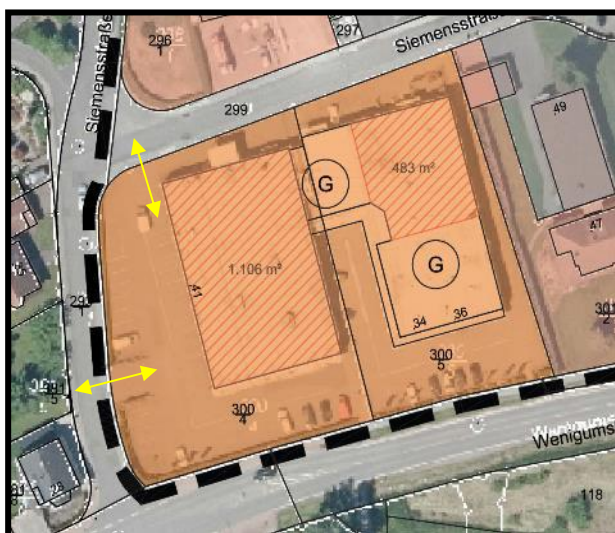
M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

übergemeindlichen Versorgung dienen, sind als Einzelhandels- oder Gewerbebetriebe auch in anderen Baugebieten zulässig.

Der Lebensmitteleinzelhandel unterscheidet sich von anderen Branchen des Einzelhandels nach den Kriterien des Baurechts dadurch, dass er Artikel des täglichen Bedarfs bereithält, die wohnungsnah (zur Nahversorgung mit Lebensmitteln) angeboten werden sollen. Hierbei geht es insbesondere um Lebensmittelvollversorger, die aufgrund ihrer Sortimentsvielfalt eine besondere Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung haben. Der örtliche Betrieb hingegen ist aufgrund seines Warenangebotes eher in Richtung eines Discountmarktes einzuordnen. Der Lebensmittelmarkt als auch der Getränkemarkt liegen unterhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und haben daher - einzeln für sich betrachtet - keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, zumal der Standort verbrauchernah und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist. Unter der Annahme einer Einzelhandelsagglomeration des Lebensmittel- und des Getränkemarktes wird die Grenze zur Großflächigkeit hingegen überschritten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Siemensstraße“ gelten alsdann die Maßgaben der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind u. a. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

In diesem Sinne ist aus städtebaulicher Sicht zunächst zu prüfen, ob die unterstellte Einzelhandelsagglomeration mit einer Gesamtgeschossfläche von rund 1.580 m<sup>2</sup> an dieser Stelle bauplanungsrechtlich durch die Festsetzung eines Sondergebiet legalisiert werden könnte und im zweiten Schritt, ob auch eine mögliche Nutzungserweiterung städtebaulich verträglich wäre.



Nach überschlägiger grafischer Ermittlung der Geschossfläche (nach den äußeren Abmessungen der Gebäude) beträgt diese für den Lebensmittelmarkt rund 1.100 m<sup>2</sup> sowie für den Getränkemarkt rund 480 m<sup>2</sup>, in der Summe also 1.580 m<sup>2</sup> BGF.

Die Grundstücksgröße, auf denen sich die beiden Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zusammenhängenden Gebäudes befinden (Grundstücke Nr. 300/4 und 300/5), beträgt insgesamt 5.236 m<sup>2</sup>.

Abbildung 7: Standort Einzelhandelsagglomeration



IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Unter der Annahme der Agglomerationsregel wären die Betriebe somit bereits oberhalb der Zulässigkeitschranke zur Großflächigkeit. Im Hinblick auf eine mögliche bauliche Erweiterung, wie dies vom Eigentümer im Rahmen der Bauvoranfrage vorgetragen wurde, kommt es nunmehr darauf an, ob durch das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen verursacht oder vorhandene Spannungen verstärkt werden. Bereits vorhandene bodenrechtliche Spannungen können aufgrund des umgebenden städtebaulichen Gefüges hinreichend zutreffend angenommen werden, da sich im Westen durch die vorhandene Ortslage und auch auf dem Nachbargrundstück im Osten nahezu ausschließlich Wohnbebauung befindet.

Daher ist in die städtebauliche Betrachtung auch die Fragestellung der Standortalternativen mit einzubeziehen. Dazu liegt der Gemeinde bereits die Entwicklungsabsicht für den Neubau eines Lebensmittelmarktes in südlicher Gegenlage zu dem Planstandort vor, im Nordosten angrenzend an das Wohnbaugebiet „Am Mischborn“. Das bestehende Marktgebäude ist aus städtebaulicher Sicht und aus der Sicht der Kundenakzeptanz als wenig tragfähig zu bewerten, von bereits bestehenden Kaufkraftabflüssen zu deutlich attraktiveren Anbietern in der näheren Umgebung ist auszugehen.

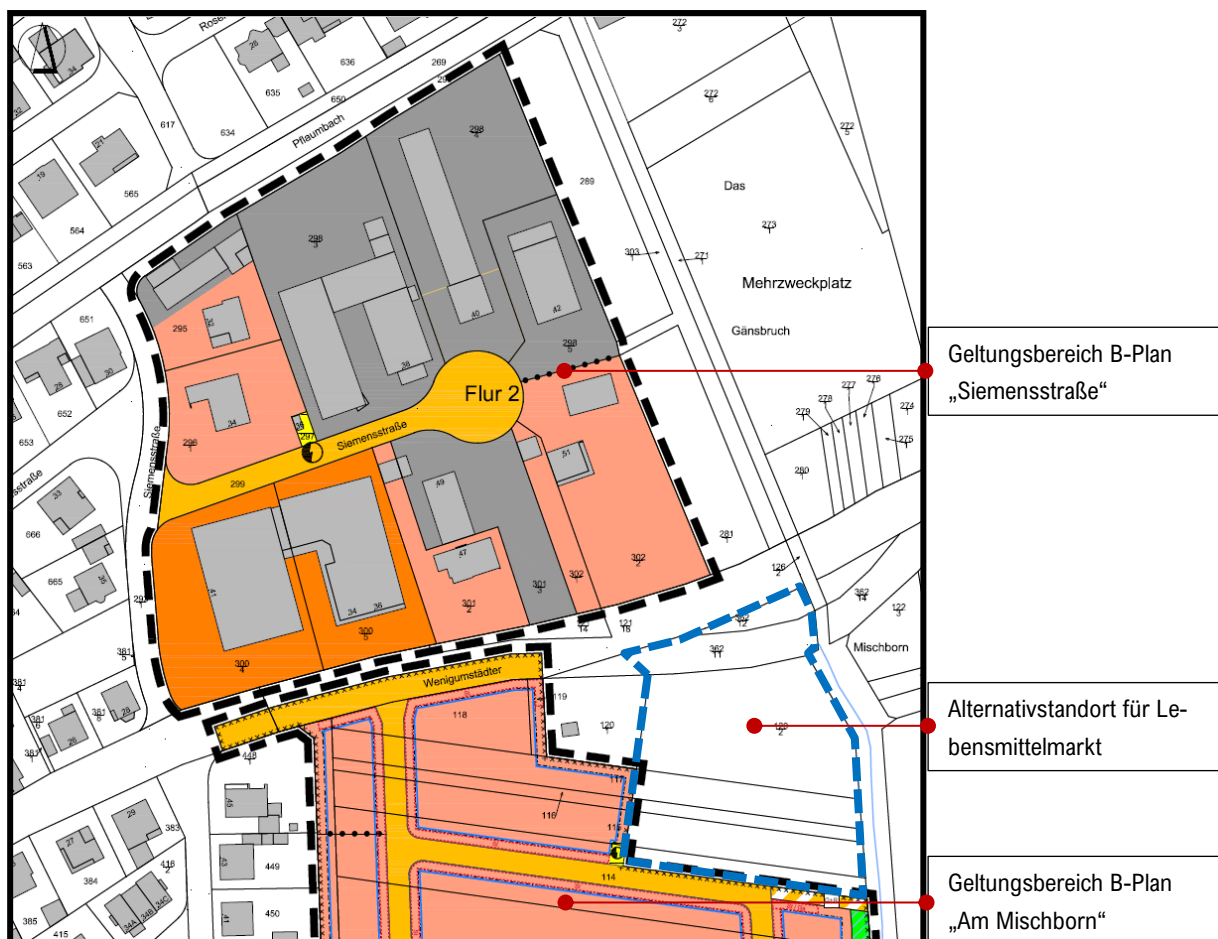


Abbildung 8: Räumliche Lage Alternativstandort für Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt





## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 18 von 26

Der Anbieter profitiert aufgrund seines Alleinstellungsmerkmals innerhalb des Mikrostandortes im Ortsteil Mosbach, alternative Anbieter sind im Ortsteil selbst nicht vorhanden. Die Dynamik in der Lebensmittelbranche ist nach wie vor ungebrochen, daher optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze, häufig auch verbunden mit einer Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte. Aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, die interne Logistik sowie den demographischen Wandel nimmt die Flächeninanspruchnahme seit Jahren stetig zu, meist ohne das eigentliche Warensortiment zu erweitern.

Auf die Bestandsimmobilie bezogen ist zu erkennen, dass das städtebauliche Erscheinungsbild der Gesamtanlage (Gebäude sowie Außen-/ Kundenstellplatzanlage) als „in die Jahre gekommen“, deutliche Defizite feststellen lässt und auch die Darstellung des Marktanbieters selbst die heutigen Anforderungen an eine moderne Warenpräsentation nicht erfüllen kann. Die Immobilie weist eine für heutige Kunden- und Betreiberanforderungen deutlich zu geringe Verkaufsfläche auf, was sich insbesondere in sehr engen Gängen niederschlägt, die teilweise von Warenträgern belegt sind bzw. belegt werden müssen. Auch die Regalierung ist dadurch höher, als es dem aktuellen Standort der Lebensmitteldiscounter entspricht. Angesichts der gewachsenen Artikelzahlen in einem Lebensmitteldiscounter ist der Bestandsmarkt im Plangebiet in seiner aktuellen Größenordnung nicht mehr als marktgerecht zu bezeichnen.

Eine vom Eigentümer eingereichte Bauvoranfrage im Jahr 2019 wurde von der Bauaufsicht positiv beschieden, der erteilte Bauvorbescheid für die Erweiterung des vorhandenen Betriebs ist zwischenzeitlich jedoch wieder erloschen. Erst aktuell hat der Eigentümer erneut eine Bauvoranfrage bei der Unteren Bauaufsicht eingereicht, die bis dato noch nicht beschieden wurde.

Ungeachtet möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei der Frage, ob und inwieweit eine Verfestigung des bestehenden Einzelhandelsstandortes durch bauliche Erweiterung aus städtebaulicher Sicht als verträglich zu bewerten ist, neben den möglichen Auswirkungen auf die nachbarliche Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmeinwirkungen, z. B. durch Anlieferung oder den Kundenparkplatzlärm, vor allem auch die verkehrlichen Randbedingungen zu prüfen. Dazu wird festgestellt, dass die Zu- und Ausfahrt zum Kundenparkplatz derzeit von Westen und Norden erfolgt (in vorstehender Abb. 7 durch gelbe Pfeile gekennzeichnet), ausgehend von der Siemensstraße. Der Anlieferungsbereich befindet sich frei an der nördlichen Gebäudefront und ist nicht durch eine Einhausung oder Wand besonders geschützt, so dass möglicher Lärm sich frei ausbreiten kann.

Die Stellplatzanforderungen an Einzelhandelsbetriebe werden durch die gemeindliche Stellplatzsatzung gestellt. Diese sieht vor:



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 19 von 26

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a) Für Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte bis 800 qm Nutzfläche  | 1 Stpl. je 15 qm Verkaufsnutzfläche |
| b) Für großflächige Handelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren ab 800 qm Nutzfläche | 1 Stpl. je 30 qm Verkaufsnutzfläche |
| c) Für Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume (Physiopraxis)  | 1 Stpl. je 30 qm Nutzfläche         |
| d) Für Läden (Bäckerei)  | 1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche         |
| e) Für Kioske und Imbissstände (Döner)   | 1 Stpl. je 35 qm Nutzfläche         |

Im Bestand wird überschlägig berechnet:

- Lebensmittelmarkt: rund 1.100 m<sup>2</sup> Geschossfläche (Annahme: rund 700 m<sup>2</sup> VK)
- Getränkemarkt: rund 480 m<sup>2</sup> GF (Annahme: rund 300 m<sup>2</sup> VK)

ergibt einen Stellplatzbedarf von ca. 66 Stellplätzen (1 Stpl. / 15 m<sup>2</sup> VK).

Hinzu kommen die Stellplatzbedarfe der Physiopraxis, der Bäckerei und des Döner-Imbiss, deren Geschossflächen (GF) grafisch mit jeweils rund 200 m<sup>2</sup> ermittelt werden konnten, wovon eine Nutzfläche von jeweils rund 130 m<sup>2</sup> angenommen wurde. Der Stellplatzbedarf ergibt sich unter den getroffenen Annahmen für die Bäckerei sowie den Döner-Imbiss zu jeweils 4 Stellplätzen und der der Physio-Praxis zu 5 Stellplätzen. In Summe werden für die Immobilie insgesamt 79 Stellplätze benötigt. Nachgewiesen werden konnten durch örtliche Erhebung derzeit ca. 65 Stellplätze, so dass insgesamt ein Defizit festzustellen ist.

Aus städtebaulicher Sicht kann somit gefolgert werden, dass eine mögliche bauliche und auch funktionelle Ertüchtigung der bestehenden Einzelhandelsimmobilie nur durch eine deutliche Verbesserung der Warenpräsentation und des baulichen Zustandes des Gebäudes erreicht werden kann. Dazu ist die bestehende Marktfläche des Einzelhandels zu erweitern. Aufgrund der vorgegebenen Grundstücksfläche, die durch eine zusätzliche Flächenhinzunahme nicht erweitert werden kann, ist eine bauliche Erweiterung des Gebäudebestandes nur schwer vorstellbar, da nicht zuletzt hierdurch die ohnehin bereits nicht ausreichende Fläche für den Nachweis der Kundenstellplätze, noch weiter reduziert würde. Daher könnte die bauliche Erweiterung der Marktflächen zu Lasten anderer in der Immobilie ansässiger Mieter erfolgen, z. B. durch Hinzunahme der Flächen, die heute durch die Physio-Praxis oder den Döner-Imbiss belegt werden.

Mit dem in Gegenlage geplanten Neubauvorhaben für einen Lebensmittelmarkt sollen rund 1.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) entstehen zuzüglich eines Bäckerei-Cafés mit rund 70 m<sup>2</sup> VK. Ob und inwieweit raumordnerische Belange durch den geplanten Neubau zu berücksichtigen sind, soll vorliegend nicht weiter beleuchtet werden, die vorliegende Prüfung erfolgt ausschließlich aus dem städtebaulichen Blickwinkel für den angestammten Standort im Plangebiet. Jedoch kann angenommen werden, dass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen eines Neubauvorhabens außerhalb des Plangebietes auszuschließen sind, wenn es sich um einen Ersatzneubau handelt und die bestehende Einzelhandelsfläche künftig



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 20 von 26

dem Markt nicht mehr zur Verfügung gestellt wird. Aufgrund einer nur geringen Erweiterung der Verkaufsfläche, die mit einem Ersatzneubau einhergehen würde, wären innerhalb des Einzugsgebiets des Anbieters erhebliche Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen im Einzugsbereich des Anbieters nicht zu befürchten.

### Fazit:

Aus städtebaulicher Sicht wird der Fortbestand des bestehenden Lebensmittel-Anbieters und des Getränkemarktes als wenig zutreffend bewertet. Stattdessen wird erwartet, dass der Anbieter des Lebensmittelmarktes in absehbarer Zeit vom Markt abtritt, da in der Branche übliche Erweiterungs- und Modernisierungsabsichten in der Bestandsimmobilie nicht zu realisieren sind. Der vorhandene Getränkemarkt wird dahingehend weniger betroffen und dessen Fortbestand somit als realistischer zu bewerten sein.

Fraglich hingegen ist nur, ob der Fortbestand des Getränkemarktes sowie auch der Bäckerei selbst dann noch zu sehen ist, wenn der benachbarte Lebensmittelmarkt dort nicht mehr vorhanden ist. Letztlich kann nach dem Abgang des Lebensmittelanbieters ein städtebaulicher Verfall („trading-down-Effekt“) der Gesamtimmobilie und des Standortes nicht ausgeschlossen werden, so dass die Sicherung der vorhandenen Mieter auch dann fraglich würde.

Dem aufgezeigten Alternativstandort für den Lebensmittelmarkt südlich der Wenigumstädter Straße sollte daher aus städtebaulicher Sicht der Vorzug erteilt werden. Als Standort für den großflächigen Einzelhandel – ggf. flankierend mit der Festsetzung eines Sondergebietes – erscheint der bestehende Standort (Grundstücke Nr. 300/4 und 300/5) nicht nur wegen der im Süden (gepl. Wohngebiet „Am Mischborn“) und Westen (bestehende Ortslage Mosbachs) angrenzenden Wohnnutzungen wenige geeignet. Um den bestehenden Standort nicht einem drohenden städtebaulichen Niedergang durch trading-down anheimfallen zu lassen, sollte für das Gebiet eine städtebauliche Aufwertung erfolgen, z. B. durch Einbeziehung in ein weitergehendes Mischgebiet. Damit würde der Fortbestand der bestehenden Nutzungen gesichert werden können und zusätzlicher Raum eröffnet werden für weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen, z. B. auch im Rahmen einer baulichen Veränderung der Bestandsimmobilie.

Im Hinblick auf die städtebaulich zu befürwortende Verlagerung durch Umsetzung eines Ersatzneubaus für den Lebensmittelmarkt wäre jedoch Einzelhandel am bestehenden Standort auszuschließen, um raumordnerische Belange nicht zu beeinträchtigen.

## 5.2 Wohnnutzung im Gewerbegebiet

Eine besondere Eigenart des Plangebietes besteht darin, dass im Bestand des Gewerbegebietes auch solche Nutzungen angetroffen wurden, die gemäß BauNVO in einem Baugebiet





nach § 8 BauNVO nicht gemeinsam zulässig sind und diese sich im Gebiet ansatzweise vermischt haben. Um deren Einfluss auf die Gebietsprägung bewerten zu können, wurde die in vorstehendem Kapitel 4 erläuterte Bestandserfassung durchgeführt. Neben der bestehenden Einzelhandelsnutzung (siehe vorstehendes Kapitel 5.1) tritt in erster Linie die allgemeine Wohnnutzung in den Vordergrund. In diesem Sinne wurden die mutmaßlichen Wohnnutzungen im Plangebiet untereinander abgeglichen und den benachbarten Gewerbenutzungen zugeordnet. Bei der Wohnnutzung ist zu unterscheiden zwischen:

- nicht betriebsgebundener allgemeiner Wohnnutzung als im Bestand des Gebietes gegenwärtig unzulässige Wohnnutzung (Gewerbegebiet „An der Wenigumstädter Straße“);
- und privilegierter Wohnnutzung als Betriebswohnungen mit Betriebsbindung.

Zweckentfremdete Betriebswohnungen, die beispielsweise durch Betriebsaufgabe und Übergang einer Betriebswohnung ihre Betriebsbindung verloren haben und somit in die allgemeine Wohnnutzung übergegangen sind, waren augenscheinlich nicht festzustellen.

Privilegierte (betriebszugehörige) Wohnnutzungen können sowohl in eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>E</sub>) als auch in Gewerbegebieten (GE) weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Rechtsgrundlage ist § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die allgemeinen Wohnnutzungen sowie auch die Nutzung durch großflächige Einzelhandelsbetriebe werden mit der Festsetzung von Bauflächen gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet zumindest langfristig unzulässig. Das ist immer genau dann der Fall, wenn die Nutzung aufgegeben wird und damit ihr Bestandschutz erlischt. Eine mögliche allgemeine Wohnnutzung ohne Baugenehmigung ist bereits im Bestand unzulässig.

Da, wie die Bestandserfassung offenbart hat, einige Wohnnutzung im Plangebiet eingestreut ist und diese aus städtebaulicher Sicht auch als umfeldverträglich eingestuft werden kann, sollte im Rahmen der Gebietsgliederung planerisch angestrebt werden, möglichst viele dieser Bestandswohnungen in einer geeigneten Gebietskategorie zusammenzufassen. Da die Wohnnutzungen randlich im Süden und Westen des Plangebietes zusammengefasst liegen, ließe sich dieser Ansatz in einem zusammenhängenden Gebiet realisieren, weil hier die Dichte der Wohngebäude (ausgeübtes Wohnen) ausreichend hoch ist, um die Festsetzung eines Mischgebietes zu begründen. Gleichzeitig gelänge es mit dieser Festsetzung auch künftigen Konflikten vorzubeugen, indem in diesem Teilgebiet ein Nebeneinander der Wohnnutzungen mit wohngebietsverträglichem Gewerbe realisiert und legalisiert würde.

Der nordöstlich der Siemensstraße liegende Bereich wird im Gegensatz zum übrigen Teil des Plangebietes gegenwärtig überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt, so dass ein Mischgebietscharakter hier nicht mehr gegeben ist und das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet übernommen werden sollte. Die erfasste Wohnnutzung innerhalb der Grundstücke 298/3 und 298/4 konnte nicht eindeutig als betriebsfremdes Wohnen identifiziert



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 22 von 26

werden und würde wenn, als eingestreute singuläre gebietsuntypische Nutzung in einem Gewerbegebiet anzusehen sein. Da sie das sie umgebende Gewerbegebiet nicht prägen, sind sie hinsichtlich der Immissionsbetrachtung als interne Gemengelagen im Sinne der TA Lärm aufzufassen. Diese kennt nicht nur die Gemengelage an der Grenze zweier benachbarter Baugebiete, sondern auch den Fall der einzelnen Nutzung, die sich in das umgebende Baugebiet nicht einfügt. Der gegenseitige Anspruch auf Rücksichtnahme verschiebt sich in diesem Fall deutlicher als in den Gemengelagen zwischen zwei unverträglichen Baugebieten zu Lasten der gebietsfremden Einzelnutzung, auch wenn diese weiterhin Anspruch auf Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse hat. Bauleitplanerisch besteht hier ein nicht lösbarer Konflikt zwischen den mit dem Gebietserhaltungsanspruch verbundenen Rechten der Gewerbetreibenden auf die weitere Ausübung ihres Gewerbes, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Dynamik immissionsrechtlicher Betriebsgenehmigungen, und den Schutzrechten der störepfindlichen Nutzung, hier dem Schutz der Wohnnutzungen.

Nach § 6 BauNVO dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Damit ist der Gebietscharakter des Mischgebiets auf diese zwei Hauptgruppen von Nutzungsarten festgelegt. Das Wohnen umfasst die Nutzungsart Wohnen in Wohngebäuden und Wohnungen iSd § 3, die Gewerbebetriebe umfassen im Sinne der Zweckbestimmung des Mischgebiets die unterschiedlichen Formen des Gewerbes, wie sie sich aus dem Katalog der allgemein zulässigen Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 8 ergeben. Die beiden Hauptnutzungsarten schließen aber nicht aus, dass das Mischgebiet auch von anderen in § 6 Abs. 2 bezeichneten Nutzungsarten mitgeprägt wird, die sich nicht dem Wohnen und Gewerbe zuordnen lassen. Das Mischgebiet fungiert daher auch als Standort für einen weiten Katalog unterschiedlicher Nutzungen, der vom Wohnen über das Gewerbe bis hin zu unterschiedlichen öffentlichen und privaten Einrichtungen der Infrastruktur reicht. Auf das Plangebiet bezogen sind in diesen Nutzungskatalog auch die vorhandenen Einrichtungen der Bäckerei, der Physiotherapie-Praxis und der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Grundstücke Nr. 300/4 und 300/5 zu werten, die den Gebietscharakter eines Mischgebietes geeignet ergänzen.

Wohnungen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben bedürfen innerhalb des Mischgebietes keiner gesonderten Beurteilung, denn die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Zulassung des (allgemeinen) Wohnens unabhängig davon, ob eine Wohnung einem Gewerbebetrieb zugeordnet ist oder nicht, ist nach § 6 BauNVO gegeben. Die Vorschriften über die sog. Betriebsbezogenen Wohnungen haben Bedeutung in den Gewerbegebieten, weil dort die allgemeine Wohnnutzung als gebietsfremd nicht vorgesehen ist. In Mischgebieten kann folglich eine Wohnnutzung auch dann nicht der Hauptnutzungsart „Gewerbe“ zugeordnet werden, wenn die Wohnnutzung in der einen oder anderen Weise im Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht.



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 23 von 26

Für die zweite Hauptnutzungsart „Gewerbe“ (Unterbringung von Gewerbebetrieben) sind die in § 2 vorgesehenen Gewerbebetriebe und gewerblichen Nutzungen bestimmend. Gewerbebetriebe umfassen grundsätzlich alle unterschiedlichen Arten der gewerblichen Nutzung, wobei auch solche Einrichtungen, die nicht gewerblich (als Gewerbebetrieb) betrieben werden, den Gebietscharakter des Mischgebiets mitprägen (wie im vorliegenden Fall bspw. die Praxis für Physiotherapie), da auch die freien Berufe in Mischgebieten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen vorfinden.

Aus alledem folgt die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe im Mischgebiet, das die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die beiden Nutzungsarten enthält. Das Mischgebiet muss somit als Baugebiet beiden Hauptnutzungsarten bauplanungsrechtlich verfügbar sein, was zugleich bedeutet, dass keine der beiden Hauptnutzungsarten ein Übergewicht über die andere gewinnen darf. Das Nebeneinander setzt zudem eine wechselseitige Rücksichtnahme der einen Nutzung auf die andere und deren Bedürfnisse voraus. „Gemischt“ bedeutet sowohl eine quantitative und als auch qualitative Durchmischung mit Wohn- und Gewerbenutzung. Dies schließt in quantitativer Hinsicht nicht nur aus, dass eine der Hauptnutzungsarten völlig verdrängt wird, sondern auch, dass eine der beiden Hauptnutzungsarten in dem Gebiet nach Anzahl oder Umfang beherrschend und damit „übergewichtig“ in Erscheinung tritt. Erforderlich ist aber nicht, dass beide Hauptnutzungsarten zu genauen oder zu annähernd gleichen Anteilen vertreten sind.

Vielmehr ist die Frage nach der Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit der beiden Hauptnutzungsarten und ihre quantitative und qualitative Durchmischung auf die konkreten städtebaulichen Verhältnisse durch Gesamtbetrachtung des Gebiets abzustellen. Nicht auszuschließen ist daher, dass Teile des Gebiets mehr gewerblich, andere Teile mehr durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Mischung der beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe bezieht sich auf das Gebiet des Mischgebiets, aber auch auf eine Mischung auf den Baugrundstücken und in den Gebäuden. Auf den Baugrundstücken selbst ist daher grundsätzlich nebeneinander oder (in unterschiedlichen Geschossen und Ebenen) über- bzw. untereinander eine Wohn- und Gewerbenutzung möglich.

Die Ausweisung eines Mischgebietes in den Bereichen, die nach dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind, sind aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung auf der Grundlage der örtlich angetroffenen Nutzungen somit auch als städtebaulich "positive" Ziele anzuerkennen, die in diesem Sinne die entsprechende Bauleitplanung rechtfertigen. Die Gemeinde ist zwar nicht gehalten, (bauleit-)planerisch festzuschreiben, was zuvor ohne Planung bzw. unter Missachtung einer vorhandenen Planung entstanden ist. Sie darf vielmehr im Rahmen ihrer Planungshoheit einem Gebiet, das etwa aufgrund seines Standorts für eine bestimmte Entwicklung geeignet ist, durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans eine „neue“ Funktion zuweisen. Die städtebauliche Zielvorstellung, die Voraussetzungen für die Bestandssicherung und Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe zu





## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 24 von 26

schaffen, gleichwohl aber auch die bestehende Wohnbebauung zu integrieren, ist ein legitimes städtebauliches Ziel und mit dem Instrumentarium der (gestuften) Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten ein in diesem Sinne sachgerechtes Vorgehen.

Von besonderer Bedeutung wird dies auch im Hinblick auf die nach Westen und Süden angrenzende allgemeine Wohnnutzung. Nach dem derzeitigen Planungsrecht wird die durch Wohnbebauung geprägte Ortslage Mosbachs nur durch die Siemensstraße von dem rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiet getrennt. Auch das künftig mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Am Mischborn“ südlich der Wenigumstädter Straße geplante Allgemeine Wohngebiet grenzt - nur durch die Straßenverkehrsfläche getrennt - an das im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbegebiet an. Daher entspricht es der städtebaulichen Zielsetzung nahezu ideal, dem Trennungsgrundsatz folgend einen harmonischen Übergang zwischen der Wohnnutzung außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst zu schaffen.

Auch aus dem Blickwinkel des Abwägungsgebots ist nicht zu beanstanden und es verstößt nicht gegen planungsrechtliche Grundsätze, ein tatsächlich vorhandenes, durch eingestreute Wohnnutzung vorgeprägtes Gewerbegebiet im Bebauungsplan künftig als Mischgebiet auszuweisen; denn die Gemeinde darf eine Umstrukturierung planen, solange sie die dabei zu beachtenden Belange ausreichend in Rechnung stellt. Auch kann der planerischen Zielsetzung der Gemeinde nicht entgegen gebracht werden, dass durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes die zulässige Nutzung der Grundstücke dahingehend geändert wird, dass hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Grundstücke eintrete. Wäre dies anzunehmen, könnten die Grundstückseigentümer nach Maßgabe des § 42 BauGB von der Gemeinde eine angemessene Entschädigung verlangen.

## **6. Ergebnis und mögliche Auswirkungen auf den geplanten Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes „Siemensstraße“**

Aus der vorangegangenen städtebaulichen Prüfung heraus wird empfohlen, die südlichen, an die Wenigumstädter Straße und die westlichen, an die Siemensstraße angrenzenden Grundstücke als Mischgebiet festzusetzen, um letztlich einen städtebaulichen Übergang zwischen der vorhandenen Gewerbenutzung einerseits und der vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung zu schaffen. Die innerhalb des so zu planenden Mischgebiets bestehenden Nutzungen lassen nach dem Festsetzungskatalog des § 6 BauNVO die Mischgebietsfestsetzung zu, überdies können die in der Örtlichkeit vorhandenen, der allgemeinen Wohnnutzung dienenden Bestandsgebäude bauleitplanerisch anerkannt werden, da sie innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes bislang unzulässig sind.



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 25 von 26

Innerhalb des so geplanten Mischgebietes sollte zudem die Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs an anderer Stelle aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht bevorzugt gedeckt werden kann.

Beachtlich dabei ist, dass die Änderung von Bebauungsplänen grundsätzlich zu Entschädigungsansprüchen nach den §§ 39 ff. BauGB führen kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die Änderung ausgeschlossene Nutzung bisher zulässig, insbesondere die Erschließung gesichert war und durch die Änderung der zulässigen Nutzung als Vermögensnachteil (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Von einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung ist nur dann auszugehen, wenn für bestimmte Flächen dieses Gebietes im Hinblick auf die Zulässigkeit von Handelsbetrieben bei vorhandener Erschließung bereits ein Verkehrswert entstanden ist, der erheblich über dem Verkaufswert vergleichbarer Gebiete liegt, in denen die Ansiedlung eines Handelsbetriebes i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht möglich ist. Dies kann jedoch vorliegend verneint werden.

Der Bebauungsplan sollte ein Mischgebiet festsetzen, woraus sich die Bandbreite für die zulässigen Nutzungen grundsätzlich aus § 6 BauNVO ergibt. Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die sonst allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Die Vorschrift ist für den empfohlenen Ausschluss der Einzelhandelsnutzung anwendbar, die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets als Mischgebiet bleibt auf dieser Grundlage dennoch gewahrt.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebiets nach § 6 Abs. 1 BauNVO ist ein gleichberechtigtes Nebeneinander von Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben. Mischgebiete sind dadurch geprägt, dass sie ein Wahlrecht zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung einräumen. Diese allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets schließt nicht generell aus, dass sie auch nach ihren Hauptnutzungsarten gegliedert werden.

Das Mischgebiet umfasst nur einen Teil des Plangebiets und bildet westlich bis südlich einen Streifen, der die Funktion einer Pufferzone zu den angrenzenden Gewerbegebieten bildet. Da das Gebiet bereits aufgrund der örtlich angetroffenen Nutzungen dem Mischgebietscharakter entsprechend proportioniert ist, ist eine Durchmischung innerhalb des Mischgebiets insgesamt ausreichend gegeben.

Jede auf § 1 Abs. 5 BauNVO gestützte Planung muss durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein, die geeignet sind, die jeweilige Abweichung von den in der BauNVO vorgegebenen Gebietstypen zu tragen. Der Ausschluss von Einzelhandel sollte festgesetzt werden wegen der unmittelbareren Nachbarschaft zu den Wohngebieten und um dem gegenseitigen Rück-



## IP-Konzept

Nibelungenstraße 351, 64686 Lautertal (Reichenbach)

T: 06254 – 542 989 0

M: mail@ip-konzept.de www.ip-konzept.de

Seite 26 von 26

sichtnahmegebot Rechnung zu tragen. Die hiermit verbundene Einschränkung der Nutzungsintensität (d.h. des Störgrades der zulässigen Nutzungen) ist für die betroffenen Randlagen des Plangebiets als auch im Plangebiet selbst aufgrund der Beachtung des Rücksichtnahmegebots gegenüber der Umgebung geboten. In diesem Sinne wird auch empfohlen, die bisher als Gewerbegebiet festgesetzten und als Gewerbegebiete zu erhaltenden Bereiche fortan als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE<sub>E</sub>) festzusetzen. Begründet wird dies, um aufgrund der im Bestand gewachsenen Gemengelage im Plangebiet selbst und der räumlichen Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten die Lärm-Emissionskontingente so weit herunter reduzieren zu können, dass die Ausübung gewerbegebietstypischer Nutzungen zwar weiterhin möglich ist, nicht aber in Verbindung mit einem Störgrad bezüglich der Umgebung, wie er in einem unbeschränkten Gewerbegebiet (GE) in der Regel möglich wäre. Dies entspricht einer an den städtebaulichen Planungszielen orientierten und von der Abwägung getragenen städtebaulichen Rechtfertigung, die Festsetzungen zur gewerblichen Nutzung im denkbar umfassendsten Rahmen zu ermöglichen. Nur da es aus Gründen im Bestand gewachsener Gemengelagen und der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Umgebungsbebauung als geboten erscheint, sollte zu Gunsten der GE<sub>E</sub>-Festsetzung von der GE-Festsetzung abgesehen werden, um diese ausnahmsweise Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeiten auch so gering wie möglich zu gestalten.

Mit der Planung kann so das städtebauliche Ziel verfolgt werden, vorhandene Gemengelagen aufzulösen und zu erwartende Konflikte mit einer nicht auszuschließenden, ausufernden Einzelhandelsnutzung im Plangebiet zu mildern, ohne den Bestand und die Entwicklungsoptionen für vorhandene gewerbliche Nutzungen zu schmälern, die Neuansiedlung insbesondere von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben zu fördern und hierdurch Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern. Dies könnte insbesondere für den Bereich relevant werden, der heute noch mit der Einzelhandelseinrichtung belegt ist; mit der Aufgabe der Einzelhandelsnutzung an dieser Stelle eröffnen sich somit städtebauliche Möglichkeiten einer angepassteren, umfeldverträglicheren Nutzung. Welche Planungsziele in der Bauleitplanung zulässig sind, bestimmt § 1 Abs. 3 BauGB. Danach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. Mai 2020 - 4 BN 13.20 - juris Rn. 6 m.w.N.).

Aufgestellt:

Reichenbach, 12.04.2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH