

<i>Betreff:</i> <b>Baurechtliche Umwandlung von altem Dorfgebiet in ein reines Wohngebiet</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 0630 Referat Bauordnung	<i>Datum:</i> 31.05.2016
-------------------------------------------------------------------------	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 323 Wenden-Thune-Harxbüttel (zur Kenntnis)	31.05.2016	Ö

### **Sachverhalt:**

Der Stadtbezirksrat 323 hat in seiner Sitzung am 02.11.2015 die Verwaltung um Mitteilung gebeten, „wie die bisherige baurechtliche Einstufung im Gegensatz zu einem möglichen Bebauungsplan mit allgemeinem Wohngebiet einzuschätzen ist und darauf einzugehen, welche positiven und negativen Einflüsse ein allgemeines Wohngebiet hätte.“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

#### 1.) Bisherige baurechtliche Einstufung und Zulässigkeit von Bauvorhaben

Zurzeit richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bereich nördlich des Birkenkamps bis zur Lagesbüttelstraße nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), weil kein Bebauungsplan besteht, es sich aber um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Bei der in diesem Bereich tatsächlich vorhandenen Bebauung handelt es sich ausnahmslos um Nutzungen, die in einem Reinen Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind. Demzufolge beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach der Art der Nutzung nach denselben Kriterien, die auch dann anzuwenden wären, wenn ein entsprechendes Baugebiet - in diesem Fall WR - durch Bebauungsplan ausgewiesen wäre.

Gemäß § 3 BauNVO sind in einem WR allgemein zulässig nur Wohnungen und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

#### 2.) Zulässigkeit von Bauvorhaben bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in einem Bebauungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in einem Bebauungsplan würde auf Grundlage des § 4 BauNVO in der jeweils gültigen Fassung erfolgen. Der Katalog der Nutzungen des § 4 BauNVO wird Bestandteil des Bebauungsplanes und damit für die Zulassung von Vorhaben verbindlich. Die grundsätzliche Zulässigkeit bestimmter wohnergänzender Nutzungen grenzt das WA von einem WR ab und vermittelt einen gegenüber dem reinen Wohnen leicht abgesenkten Schutzanspruch.

In einem WA sind gemäß § 4 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können darüber hinaus in einem WA auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im WA besteht - gegenüber einem WR - grundsätzlich ein geringerer Schutzanspruch der Nachbarschaft gegen Lärm-Immissionen. Für die jeweiligen Gebiete gelten unterschiedliche Richt- und Orientierungswerte nach den verschiedenen heranzuziehenden Regelwerken, z.B. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

### 3.) Zulässigkeit von Kleintierhaltung

Nebenanlagen zu den im WR und WA zulässigen Nutzungen sind gemäß § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung gehören nach § 14 BauNVO ausdrücklich zu den zulässigen Nebenanlagen und sind somit in beiden Gebieten grundsätzlich zulässig.

Es ist jedoch immer auch auf die Betrachtung des Einzelfalls abzustellen, weil die grundsätzlich zulässigen baulichen Anlagen gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbar sind.

Im Hinblick auf die ausschließliche Wohnnutzung im WR und den sich daraus ergebenden höheren Anspruch auf Wohnruhe ist das Rücksichtnahmegebot im WR-Gebiet strenger zu beachten. Demzufolge kann im Einzelfall eine Kleintierhaltung im WR eher als im WA nur eingeschränkt zulässig bzw. unzulässig sein.

### 4.) Fazit

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich für diesen Teil von Harxbüttel durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung eines WA-Gebietes keinerlei Vorteile.

Leuer

### **Anlage/n:**

keine