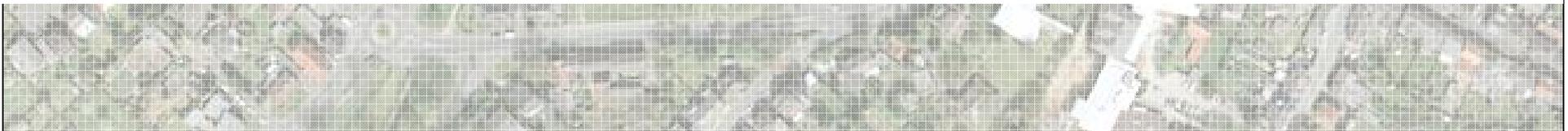




Stadt Übach-Palenberg
Empfehlungen für die Kerngebiete

Architektur, Stadt-
und Umweltplanung
Dipl. Ing. U. Schnuis



- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Lediglich 38 % der Verkaufsflächen Übach-Palenbergs befinden sich in den zentralen Lagen**
- **Hoher Dienstleistungsanteil um 62 % (Übach 63 %, Palenberg 61 %)**
- **Zunehmender Leerstand (Übach 14, Palenberg 29)**
- **Abnehmende städtebauliche Qualität**
- **Zunehmende Anfrage bezüglich einer Wohnnutzung des Erdgeschosses**

Heutige Situation

- **Welche Bereiche entsprechen nicht der Funktion eines Kerngebietes?**
- **In welchen Abschnitten sind gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoss gewährleistet?**
- **In welchen Abschnitten können im Erdgeschoss Wohnungen zugelassen werden ohne die Kerngebietsfunktion zu beeinträchtigen?**

Ziel der Untersuchung

- **Welche Bereiche entsprechen nicht der Funktion eines Kerngebietes?**
- **In welchen Abschnitten sind gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoss gewährleistet?**
- **In welchen Abschnitten können im Erdgeschoss Wohnungen zugelassen werden ohne die Kerngebietsfunktion zu beeinträchtigen?**

Ziel der Untersuchung

- **Welche Bereiche entsprechen nicht der Funktion eines Kerngebietes?**
- **In welchen Abschnitten sind gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoss gewährleistet?**
- **In welchen Abschnitten können im Erdgeschoss Wohnungen zugelassen werden ohne die Kerngebietsfunktion zu beeinträchtigen?**

Ziel der Untersuchung

- **Welche Bereiche entsprechen nicht der Funktion eines Kerngebietes?**
- **In welchen Abschnitten sind gesunde Wohnverhältnisse im Erdgeschoss gewährleistet?**
- **In welchen Abschnitten können im Erdgeschoss Wohnungen zugelassen werden ohne die Kerngebietsfunktion zu beeinträchtigen?**

Ziel der Untersuchung

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- Zahl der Vollgeschosse
- Ausnutzung der Grundstücke
- Erdgeschossnutzung
- Leerstand
- Nutzungsverträglichkeit
- Raumstruktur
- Heutige Bebauungsplanfestsetzungen

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

- **Zahl der Vollgeschosse**
- **Ausnutzung der Grundstücke**
- **Erdgeschossnutzung**
- **Leerstand**
- **Nutzungsverträglichkeit**
- **Raumstruktur**
- **Heutige Bebauungsplanfestsetzungen**

Untersuchungsschritte

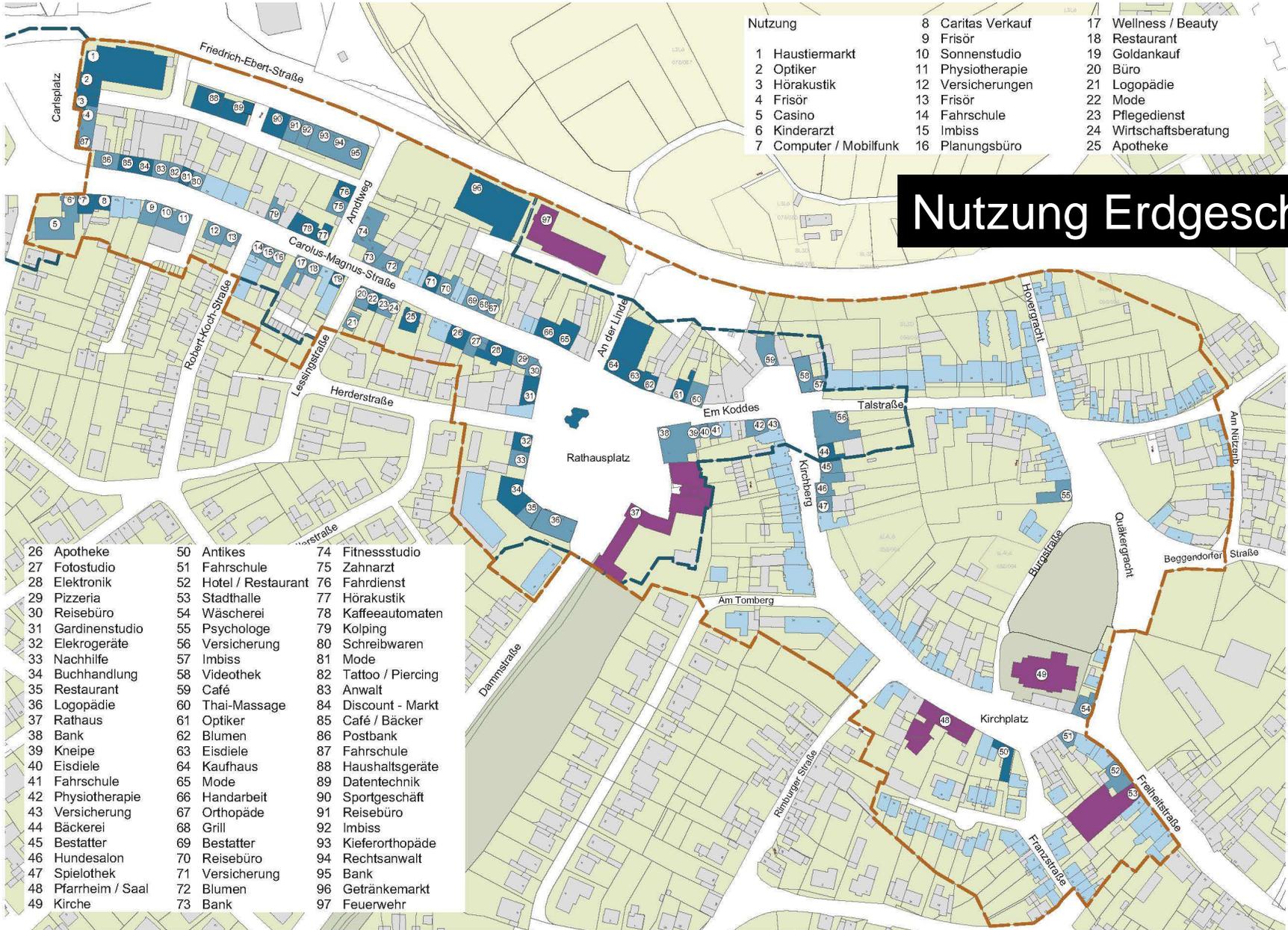
Geschosse



- | | | | |
|---|------------------|---|-------------------------------|
|  | 4+ Vollgeschosse |  | 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss |
|  | 3 Vollgeschosse |  | 1 Vollgeschoss |
|  | 2 Vollgeschosse |  | Abgrenzung MK-Gebiete |

Nutzung	8 Caritas Verkauf	17 Wellness / Beauty
1 Haustiermarkt	9 Frisör	18 Restaurant
2 Optiker	10 Sonnenstudio	19 Goldankauf
3 Hörakustik	11 Physiotherapie	20 Büro
4 Frisör	12 Versicherungen	21 Logopädie
5 Casino	13 Frisör	22 Mode
6 Kinderarzt	14 Fahrschule	23 Pflegedienst
7 Computer / Mobilfunk	15 Imbiss	24 Wirtschaftsberatung
	16 Planungsbüro	25 Apotheke

Nutzung Erdgeschoss



26 Apotheke	50 Antikes	74 Fitnessstudio
27 Fotostudio	51 Fahrschule	75 Zahnarzt
28 Elektronik	52 Hotel / Restaurant	76 Fahrdienst
29 Pizzeria	53 Stadthalle	77 Hörakustik
30 Reisebüro	54 Wäscherei	78 Kaffeeautomaten
31 Gardinenstudio	55 Psychologe	79 Kolping
32 Elektrogeräte	56 Versicherung	80 Schreibwaren
33 Nachhilfe	57 Imbiss	81 Mode
34 Buchhandlung	58 Videothek	82 Tattoo / Piercing
35 Restaurant	59 Café	83 Anwalt
36 Logopädie	60 Thai-Massage	84 Discount - Markt
37 Rathaus	61 Optiker	85 Café / Bäcker
38 Bank	62 Blumen	86 Postbank
39 Kneipe	63 Eisdielen	87 Fahrschule
40 Eisdielen	64 Kaufhaus	88 Haushaltsgeräte
41 Fahrschule	65 Mode	89 Datentechnik
42 Physiotherapie	66 Handarbeit	90 Sportgeschäft
43 Versicherung	67 Orthopäde	91 Reisebüro
44 Bäckerei	68 Grill	92 Imbiss
45 Bestatter	69 Bestatter	93 Kieferorthopäde
46 Hundesalon	70 Reisebüro	94 Rechtsanwalt
47 Spielothek	71 Versicherung	95 Bank
48 Pfarrheim / Saal	72 Blumen	96 Getränkemarkt
49 Kirche	73 Bank	97 Feuerwehr

	Einzelhandel		Wohnen		Abgrenzung MK-Gebiete
	Dienstleistung		Nummerierung Nutzung		Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (gem. Einzelhandelsuntersuchung)
	Öffentliche Nutzung				

Leerstand



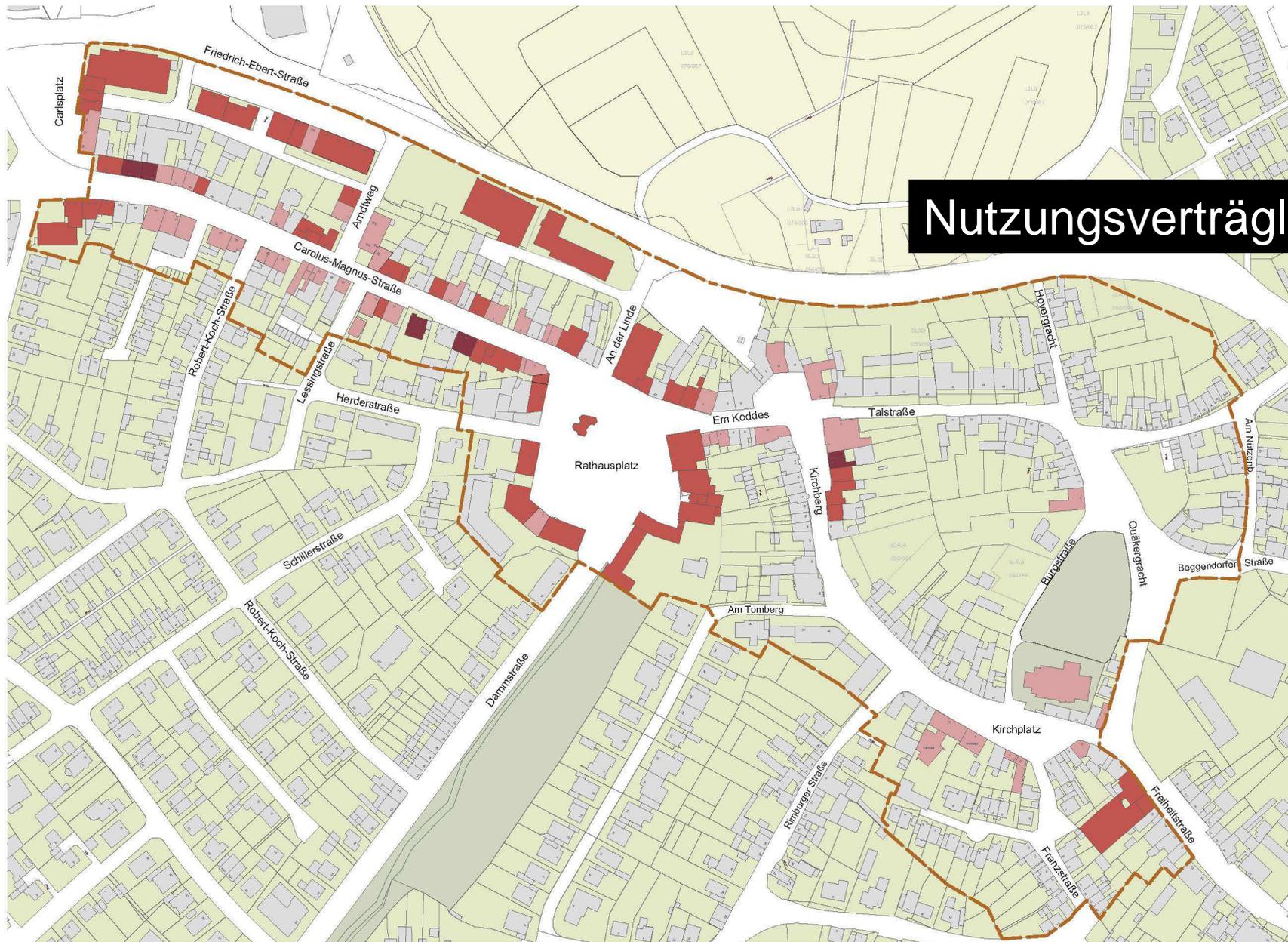
Leerstände

- 1 Kirchplatz 1
- 2 Kirchplatz 2
- 3 Kirchplatz 5
- 4 Kirchplatz 12
- 5 Kirchplatz 17
- 6 Franzstraße 18-20
- 7 Am Nützenberg 3
- 8 Em Koddes 4
- 9 Em Koddes 9
- 10 Talstraße 3
- 11 Rathausplatz 21
- 12 Rathausplatz 15
- 13 Carolus-Magnus Straße 32
- 14 Carolus-Magnus Straße 34

- Leerstand Erdgeschoss dauerhaft (länger als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss kurzzeitig (kürzer als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss zwischenzeitlich

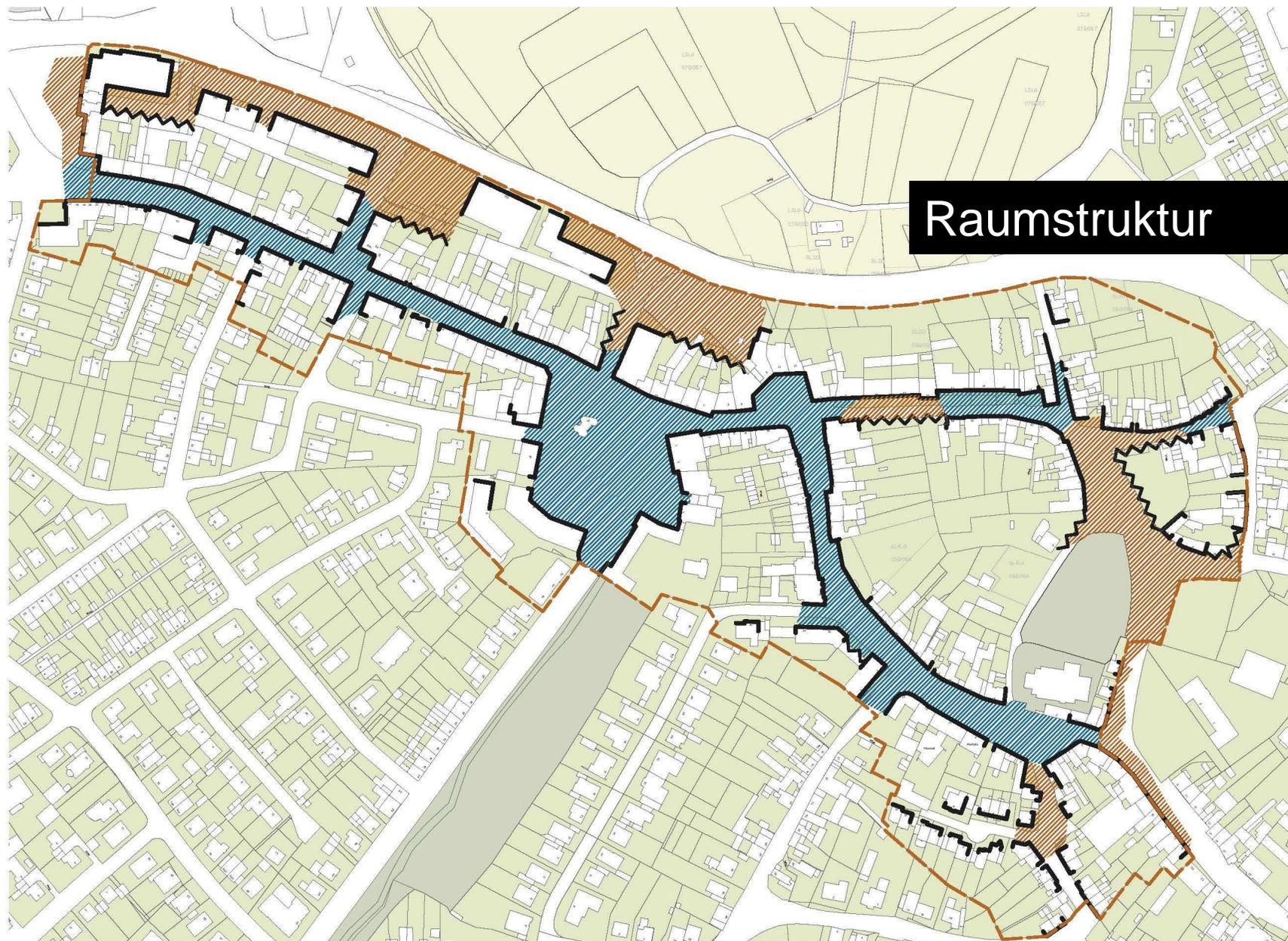
- 13 Nummerierung Leerstand
- Abgrenzung MK-Gebiete

Nutzungsverträglichkeit

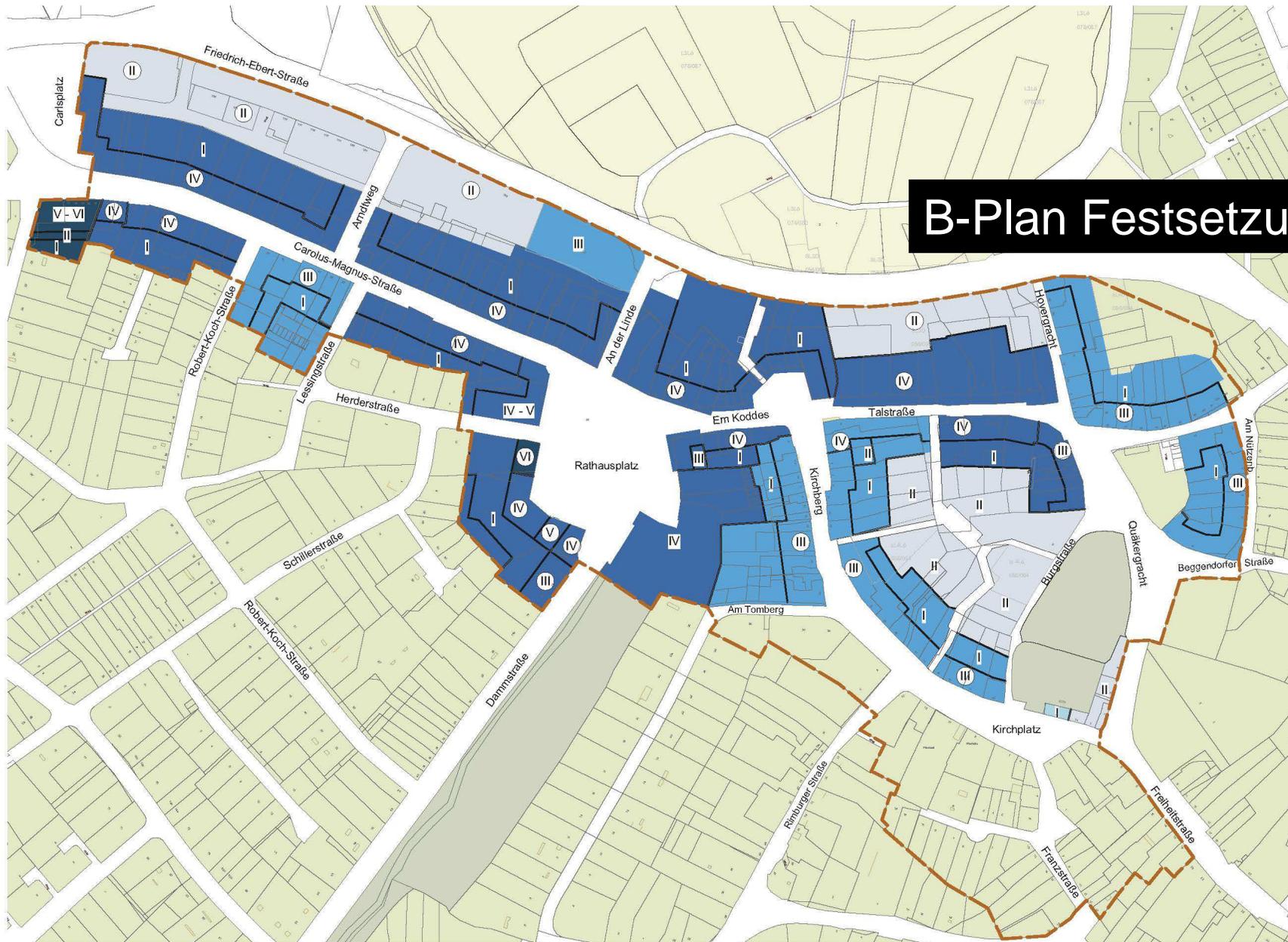


- Nahversorgungsrelevante Nutzung
 - Zentrenrelevante Nutzung
 - Nicht zentrenrelevante Nutzung
 - Abgrenzung MK-Gebiete
- (Zuordnung gemäß Einzelhandelsuntersuchung)

Raumstruktur



B-Plan Festsetzungen



- GFZ 2,4
- GFZ 2,2
- GFZ 2,0

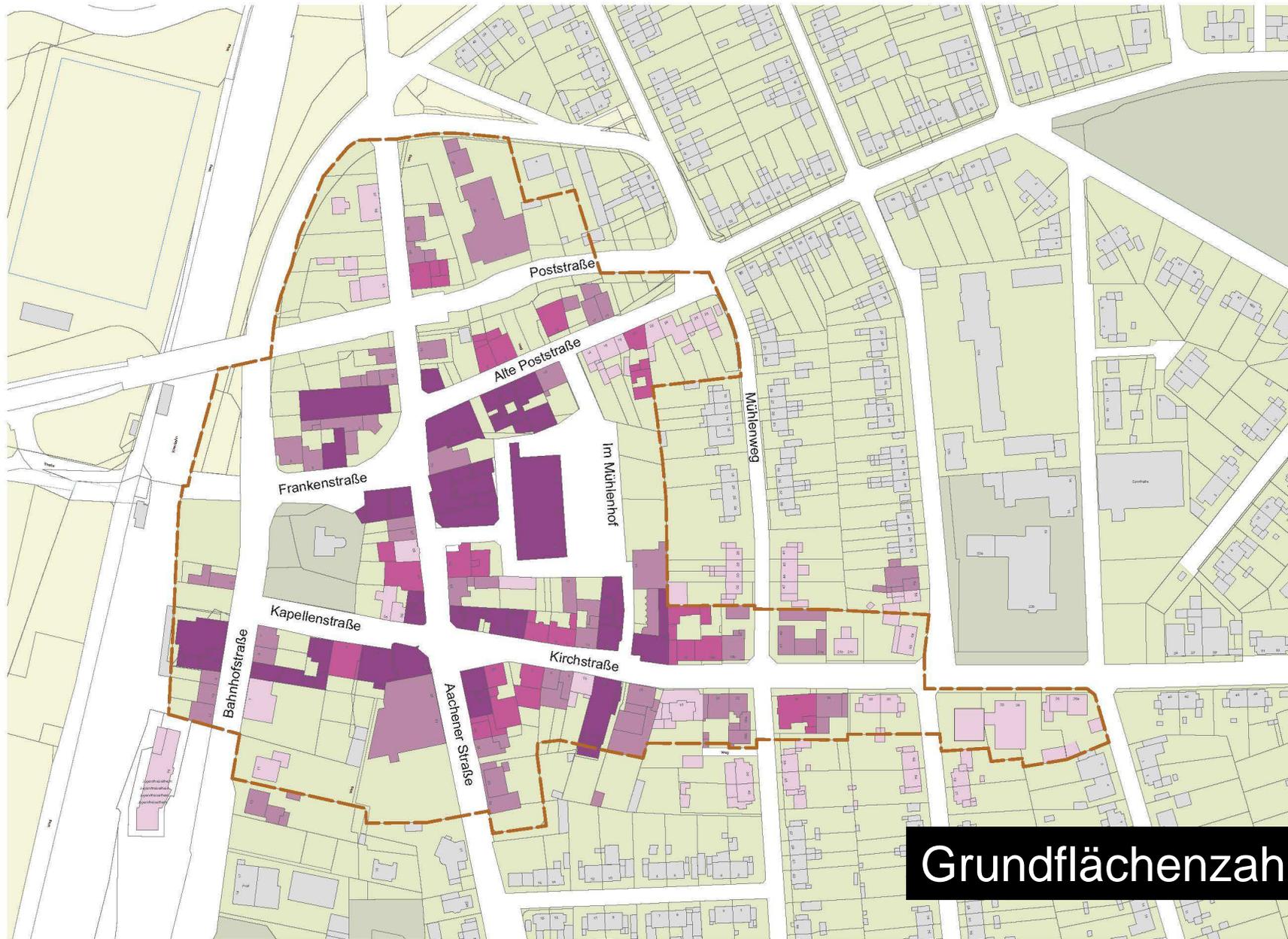
- GFZ 1,6
- GFZ 1,0
- III** Zahl der Vollgeschosse

- III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzunge
- Abgrenzung MK-Gebiete



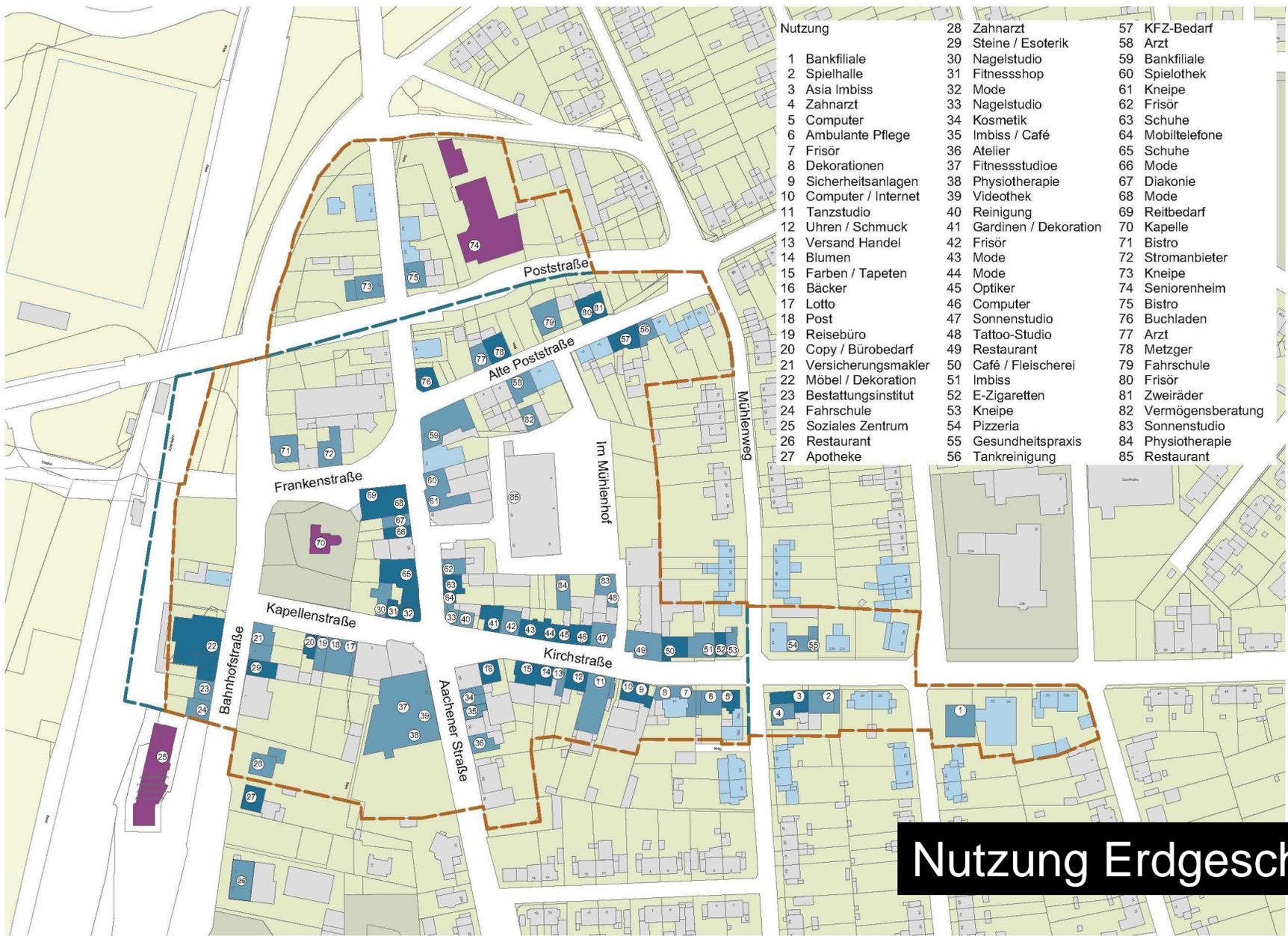
Geschosse





Grundflächenzahl

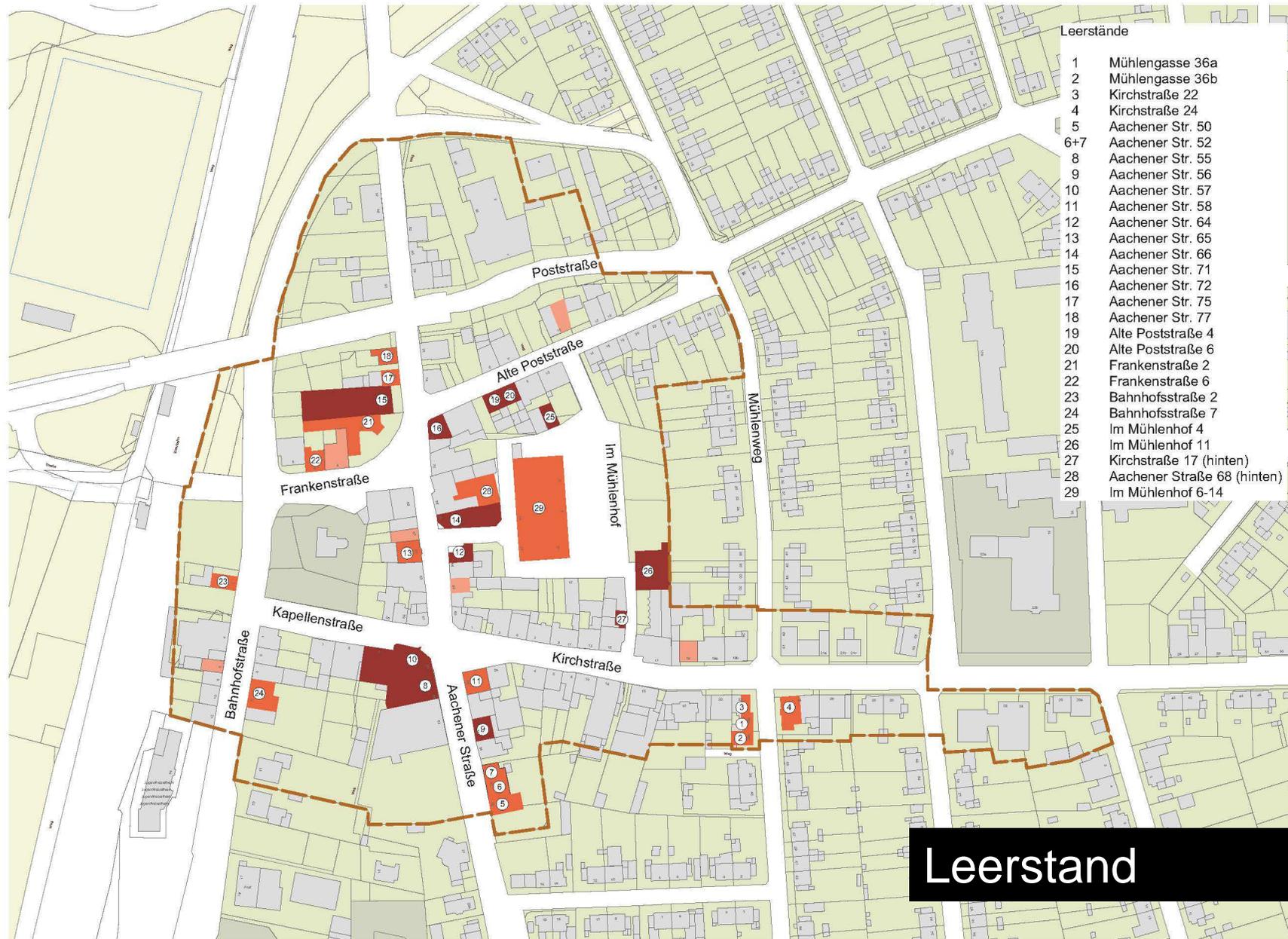




Nutzung		
1	Bankfiliale	28 Zahnarzt
2	Spielhalle	29 Steine / Esoterik
3	Asia Imbiss	30 Nagelstudio
4	Zahnarzt	31 Fitnessshop
5	Computer	32 Mode
6	Ambulante Pflege	33 Nagelstudio
7	Frisör	34 Kosmetik
8	Dekorationen	35 Imbiss / Café
9	Sicherheitsanlagen	36 Atelier
10	Computer / Internet	37 Fitnessstudio
11	Tanzstudio	38 Physiotherapie
12	Uhren / Schmuck	39 Videothek
13	Versand Handel	40 Reinigung
14	Blumen	41 Gardinen / Dekoration
15	Farben / Tapeten	42 Frisör
16	Bäcker	43 Mode
17	Lotto	44 Mode
18	Post	45 Optiker
19	Reisebüro	46 Computer
20	Copy / Bürobedarf	47 Sonnenstudio
21	Versicherungsmakler	48 Tattoo-Studio
22	Möbel / Dekoration	49 Restaurant
23	Bestattungsinstitut	50 Café / Fleischerei
24	Fahrschule	51 Imbiss
25	Soziales Zentrum	52 E-Zigaretten
26	Restaurant	53 Kneipe
27	Apotheke	54 Pizzeria
		55 Gesundheitspraxis
		56 Tankreinigung
57	KFZ-Bedarf	
58	Arzt	
59	Bankfiliale	
60	Spielothek	
61	Kneipe	
62	Frisör	
63	Schuhe	
64	Mobiltelefone	
65	Schuhe	
66	Mode	
67	Diakonie	
68	Mode	
69	Reitbedarf	
70	Kapelle	
71	Bistro	
72	Stromanbieter	
73	Kneipe	
74	Seniorenheim	
75	Bistro	
76	Buchladen	
77	Arzt	
78	Metzger	
79	Fahrschule	
80	Frisör	
81	Zweiräder	
82	Vermögensberatung	
83	Sonnenstudio	
84	Physiotherapie	
85	Restaurant	

Nutzung Erdgeschoss

	Einzelhandel		Wohnen		Abgrenzung MK-Gebiete
	Dienstleistung		Nummerierung Nutzung		Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (gem. Einzelhandelsuntersuchung)
	Öffentliche Nutzung				



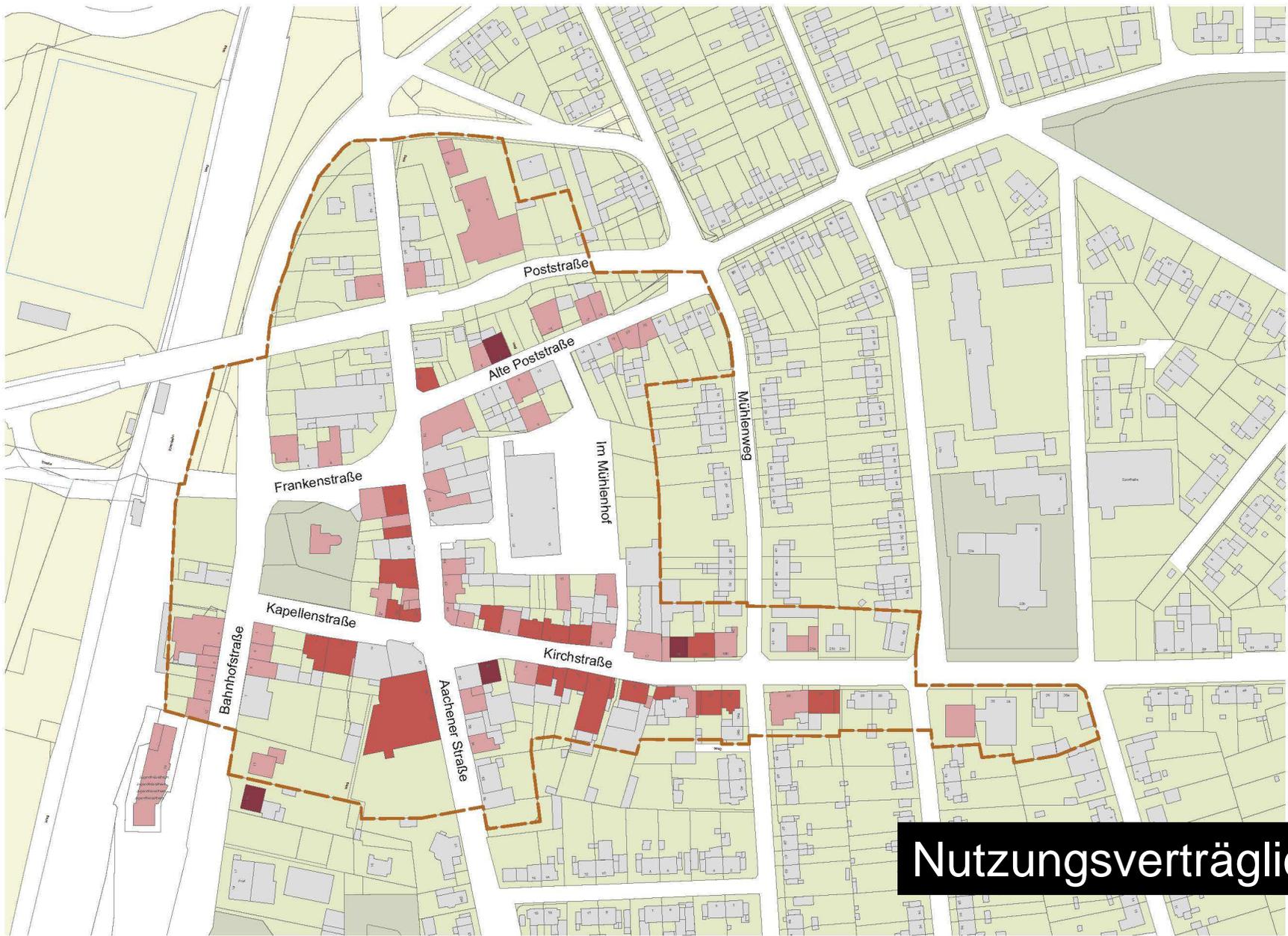
Leerstände

1	Mühlengasse 36a
2	Mühlengasse 36b
3	Kirchstraße 22
4	Kirchstraße 24
5	Aachener Str. 50
6+7	Aachener Str. 52
8	Aachener Str. 55
9	Aachener Str. 56
10	Aachener Str. 57
11	Aachener Str. 58
12	Aachener Str. 64
13	Aachener Str. 65
14	Aachener Str. 66
15	Aachener Str. 71
16	Aachener Str. 72
17	Aachener Str. 75
18	Aachener Str. 77
19	Alte Poststraße 4
20	Alte Poststraße 6
21	Frankenstraße 2
22	Frankenstraße 6
23	Bahnhofsstraße 2
24	Bahnhofsstraße 7
25	Im Mühlhof 4
26	Im Mühlhof 11
27	Kirchstraße 17 (hinten)
28	Aachener Straße 68 (hinten)
29	Im Mühlhof 6-14

Leerstand

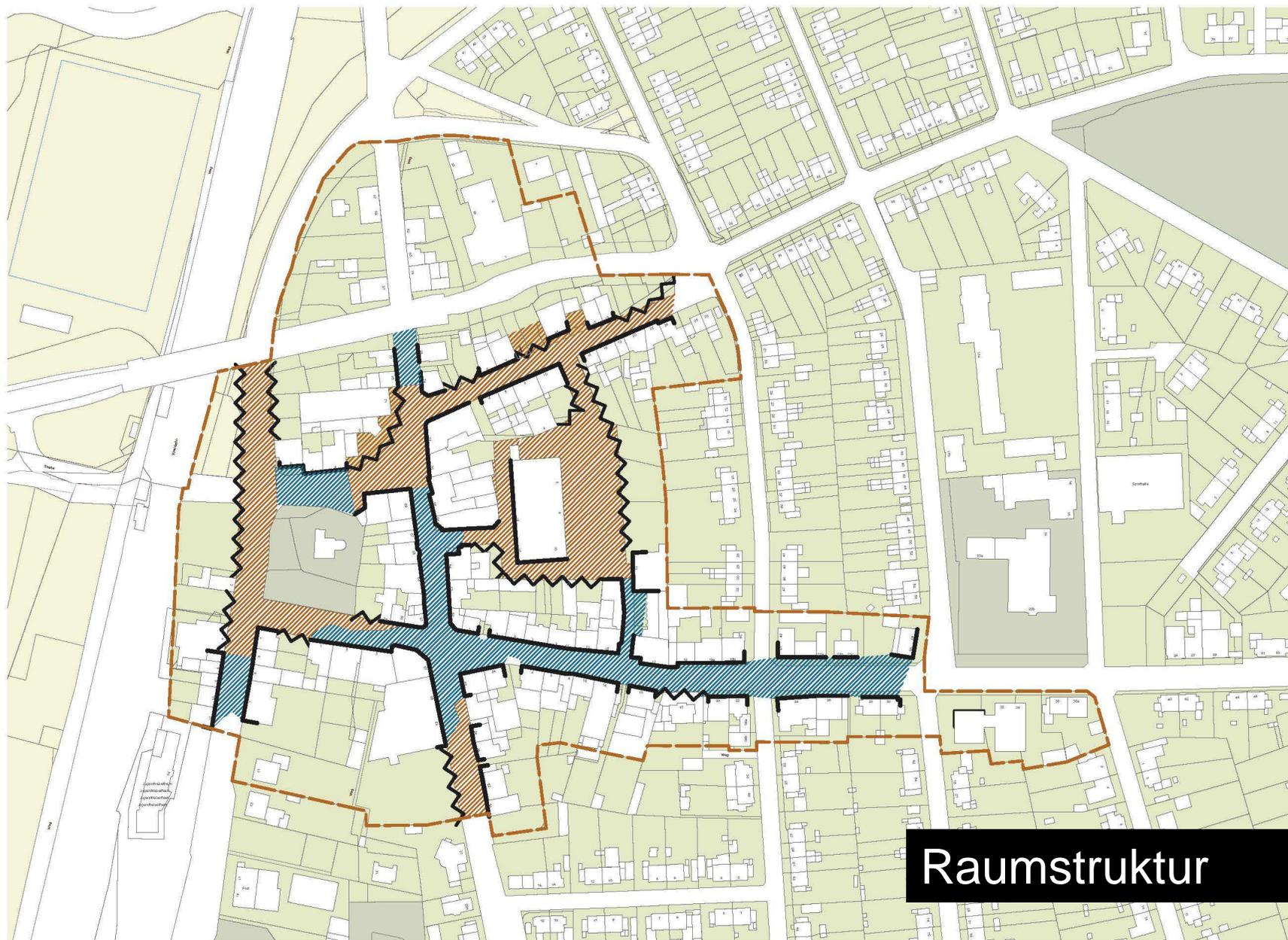
- Leerstand Erdgeschoss dauerhaft (länger als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss kurzzeitig (kürzer als 12 Monate)
- Leerstand Erdgeschoss zwischenzeitlich

- 13 Nummerierung Leerstand
- Abgrenzung MK-Gebiete



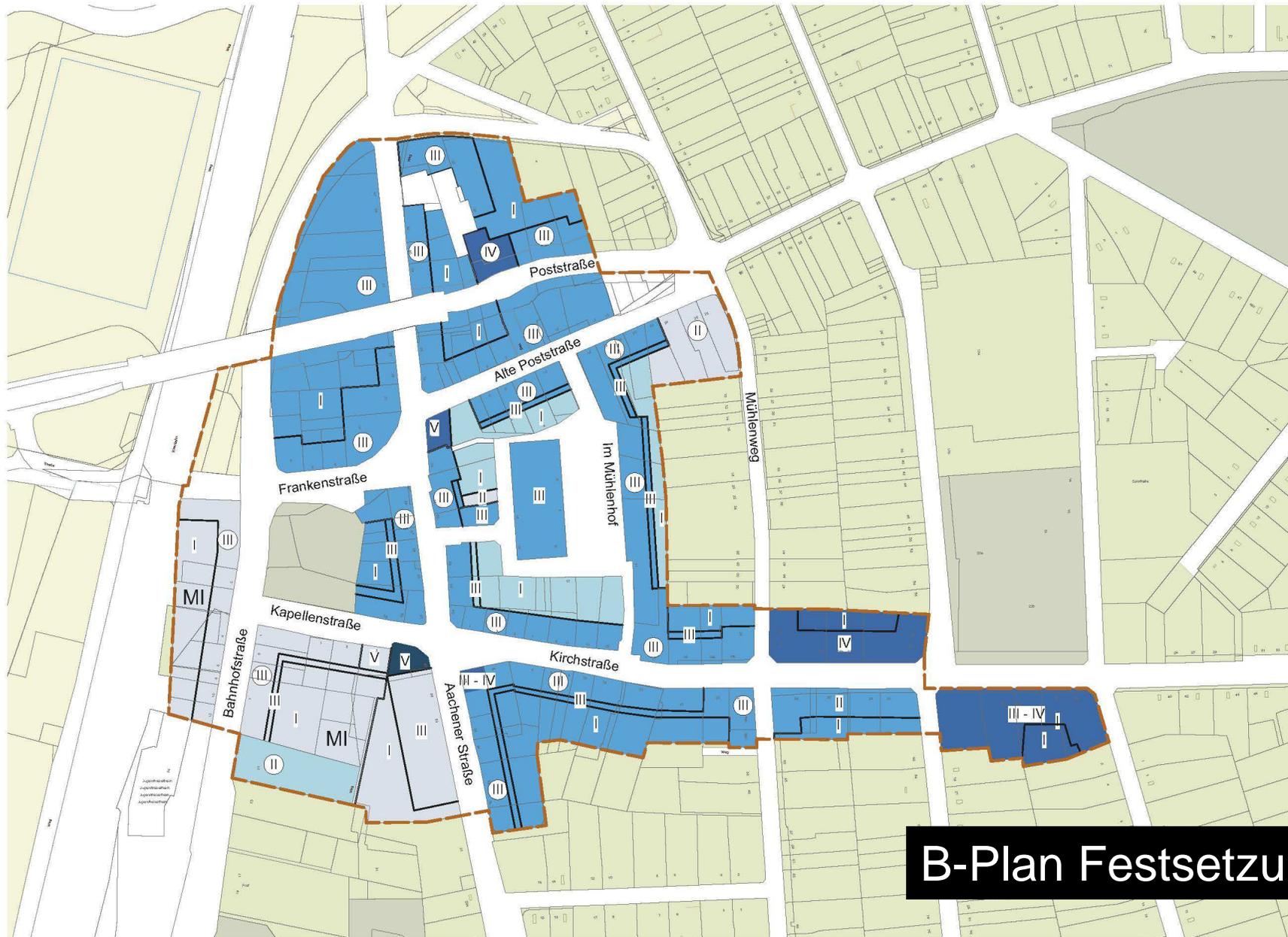
Nutzungsverträglichkeit

-  Nahversorgungsrelevante Nutzung
-  Zentrenrelevante Nutzung
-  Nicht zentrenrelevante Nutzung
-  Abgrenzung MK-Gebiete
- (Zuordnung gemäß Einzelhandelsuntersuchung)



Raumstruktur

- | | | | |
|---|------------------|---|-----------------------|
|  | Gefasste Räume |  | Raumstörungen |
|  | Ungefasste Räume |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Raumkanten | | |



	GFZ 2,6
	GFZ 2,4
	GFZ 2,0

	bis GFZ 1,6
	bis GFZ 1,0
III	Zahl der Vollgeschosse

III	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzunge
	Abgrenzung MK-Gebiet

B-Plan Festsetzungen

- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

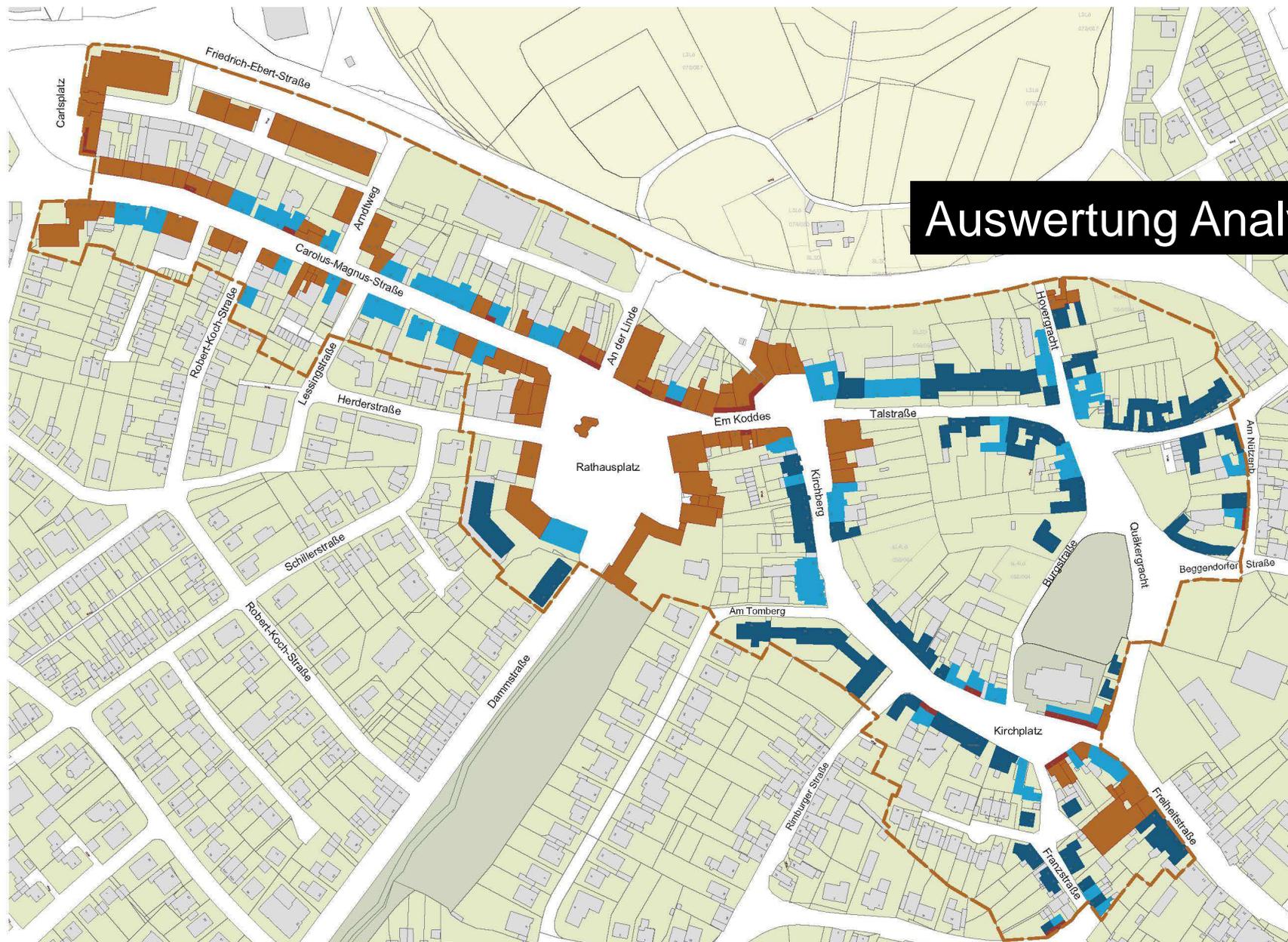
- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

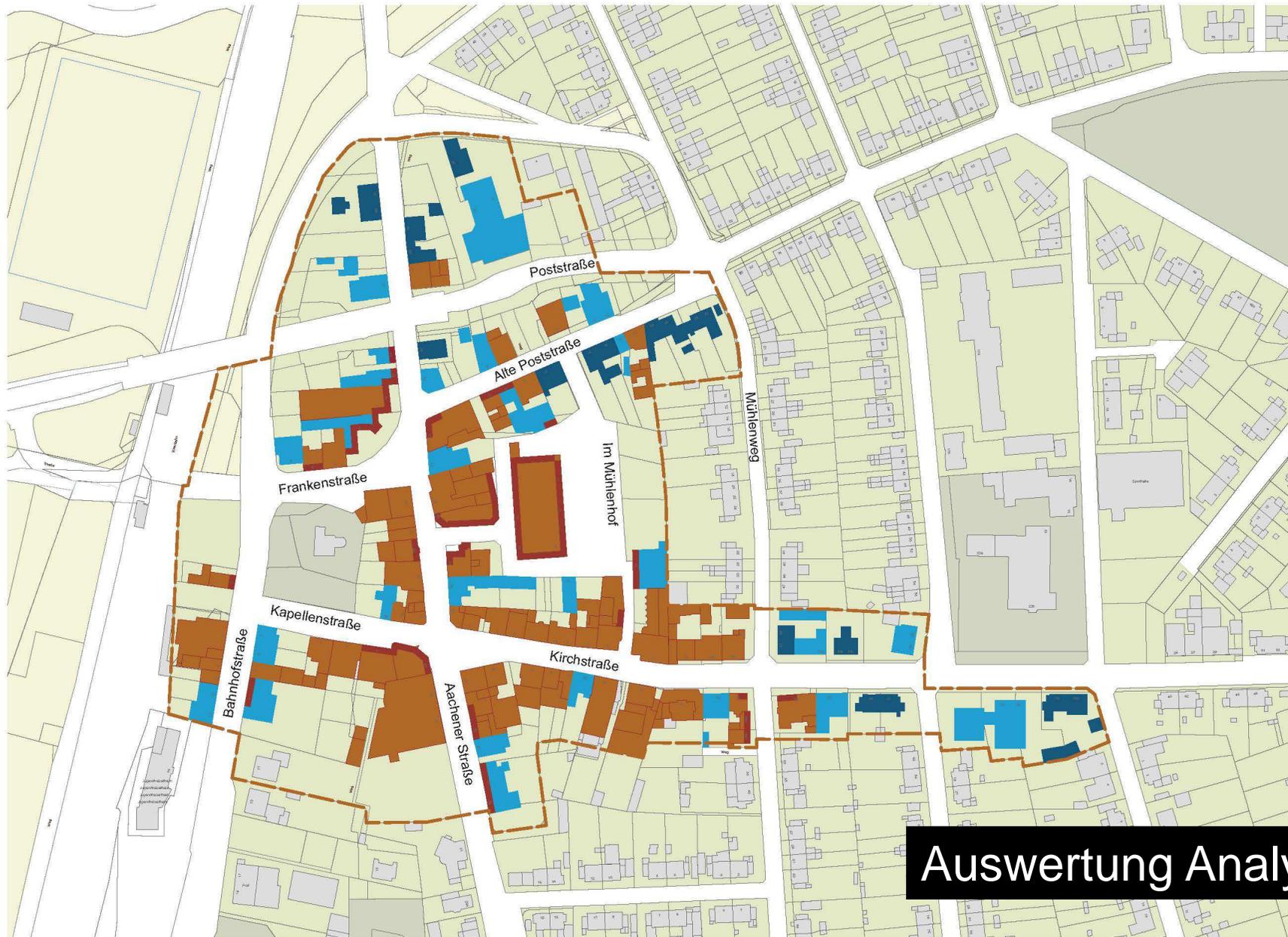
- **Keine Verdrängung zentrenrelevanter Nutzungen**
- **GRZ max. 0,6**
- **GFZ max. 1,2**
- **Der Hausgrundriss gewährleistet eine gute, möglichst barrierefreie Umnutzung**
- **Belichtung, Besonnung und Beschallung gewährleisten gesunde Wohnverhältnisse**
- **Hinreichende Flächen für private Pkw-Stellplätze vorhanden**

Eignung für das Wohnen

Auswertung Analyse



- | | | | |
|---|---|--|-------------------------|
|  | Für eine Wohnnutzung im EG ungeeignete Bereiche |  | Markierung Leerstand EG |
|  | Für eine Wohnnutzung im EG bedingt geeignete Bereiche |  | Abgrenzung MK-Gebiete |
|  | Für eine Wohnnutzung im EG geeignete Bereiche | | |



Auswertung Analyse



- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- Zweckbestimmung der Kerngebiete ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur
- Wohnungen können nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden
- Voraussetzung ist die Wahrung der Zweckbestimmung des Kerngebietes
- Mischgebiete dienen gleichberechtigt dem Wohnen und der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Anlagen für Verwaltungen und sonstigen Gewerbebetrieben
- Kerngebiete: GRZ max. 1,0 ; GFZ max. 3,0 ; Abstände 0,5 x H
- Mischgebiete: GRZ max. 0,6 ; GFZ max. 1,2 ; Abstände 0,8 x H

Kerngebiete / Mischgebiete

- **Für Teilbereiche soll zukünftig als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden**
- **In den verbleibenden Teilbereichen Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss**
- **In entsprechenden Abschnitten Zulässigkeit von Wohnen auch im Erdgeschoss**

Generelle Empfehlungen

- **Für Teilbereiche soll zukünftig als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden**
- **In den verbleibenden Teilbereichen Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss**
- **In entsprechenden Abschnitten Zulässigkeit von Wohnen auch im Erdgeschoss**

Generelle Empfehlungen

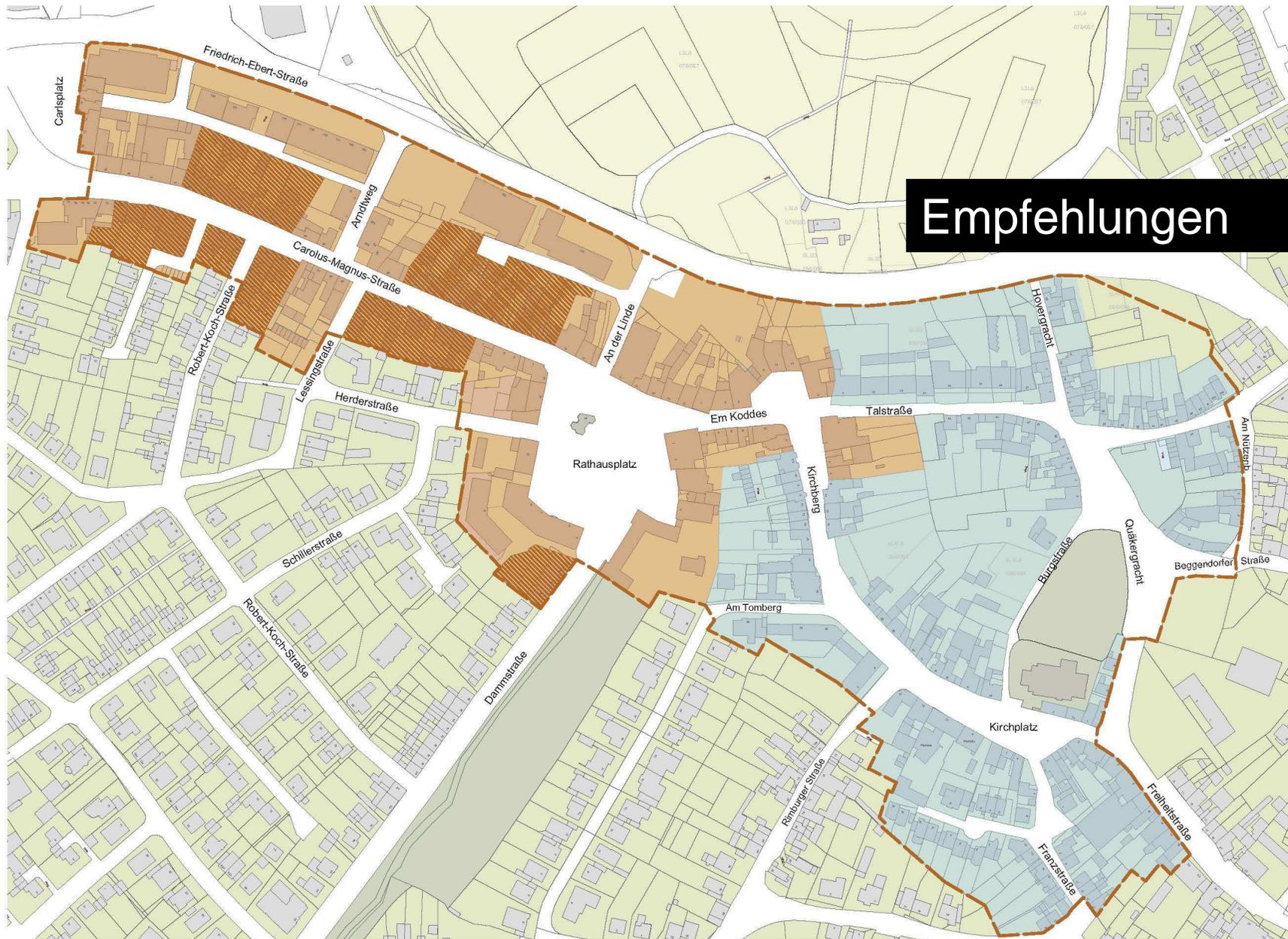
- **Für Teilbereiche soll zukünftig als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden**
- **In den verbleibenden Teilbereichen Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss**
- **In entsprechenden Abschnitten Zulässigkeit von Wohnen auch im Erdgeschoss**

Generelle Empfehlungen

- Für Teilbereiche soll zukünftig als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt werden
- In den verbleibenden Teilbereichen Zulässigkeit von Wohnen ab dem 1. Obergeschoss
- In entsprechenden Abschnitten Zulässigkeit von Wohnen auch im Erdgeschoss

Generelle Empfehlungen

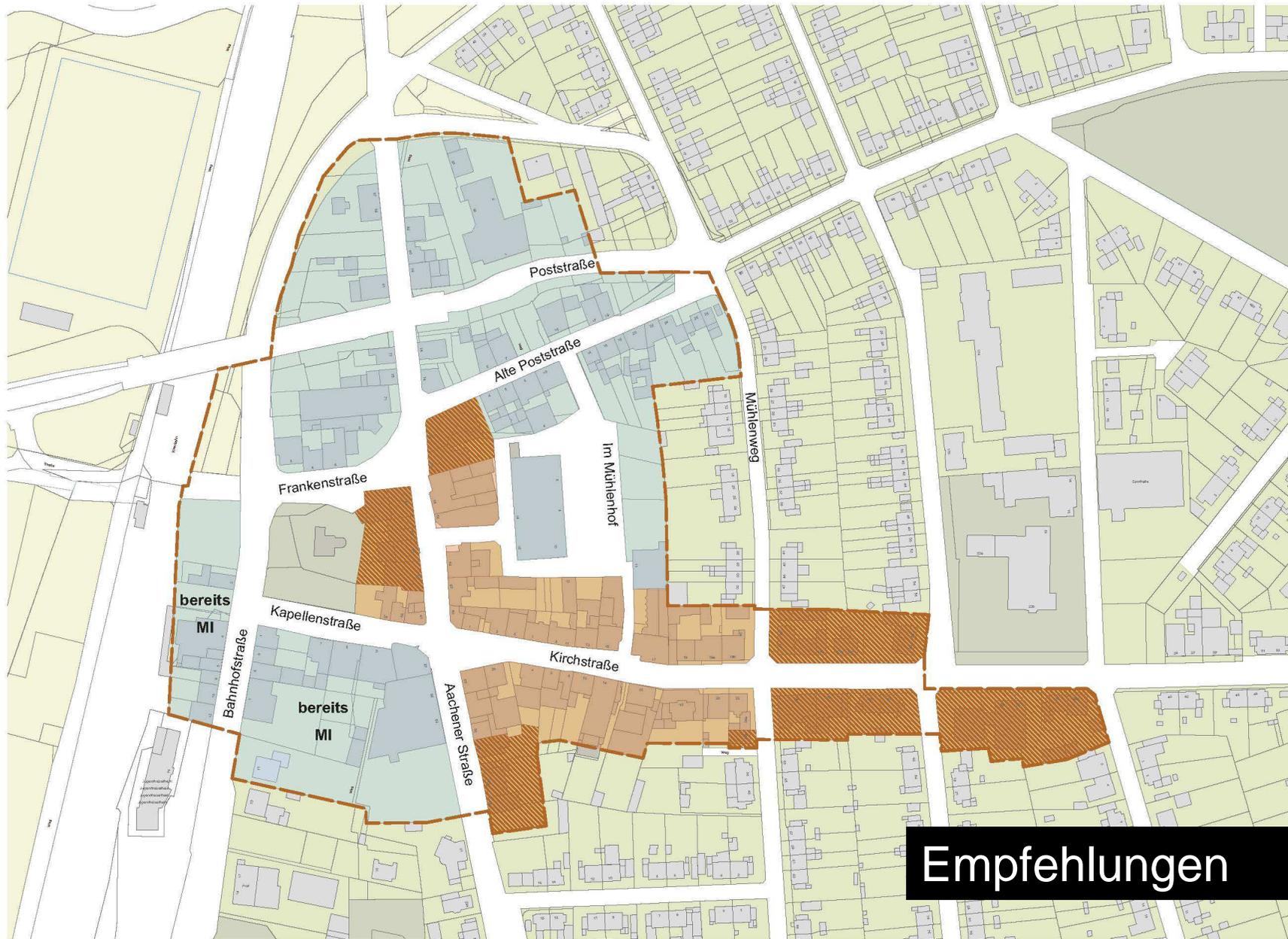
Empfehlungen



- Umwandlung MK-Gebiete

Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen ab 1. OG

Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen generell zulässig
- Abgrenzung MK-Gebiete



Empfehlungen

- Umwandlung MK-Gebiete
- Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen ab 1. OG
- Erhaltung MK-Gebiete, Wohnungen generell zulässig
- Abgrenzung MK-Gebiete



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT
U. SCHNUIS**