



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. 089/2011

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
16.09.2011

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Industriepark I+II"

Beschlussvorschlag:

Der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Industriepark I + II“ wird abgelehnt.
Ein Änderungsverfahren wird nicht eingeleitet.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	05.10.2011	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	
Rat	11.10.2011	öffentlich			
	Beratungsergebnis				
	einstimmig	ja	nein	enthalten	

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Bewohner einer ehemaligen Hofstelle, die sich heute im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Industriepark I und II“ befindet, beantragen die Änderung dieses Bebauungsplanes (Anlage 1). Ziel ist eine Wohnraumerweiterung des hier befindlichen Wohnhauses. Gegenwärtig ist dies unzulässig, da der Bebauungsplan diesen Bereich als Industriegebiet ausweist. Hier sind nur Betriebswohnungen und auch diese nur ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch eine gewöhnliche Wohnnutzung.

Kurzdarstellung der städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle

Zum besseren Verständnis des Sachverhalts erfolgt hier ein kurzer Abriss der Entwicklung an dieser Stelle.

- 1977 Errichtung des in Rede stehenden Wohngebäudes als Ersatzwohnhaus für ein ehemals einem landwirtschaftlichem Betrieb dienendes Wohnhaus
- 1989 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Industriepark I“
- 1998 Aufhebung des B-Planes Nr. 54 und Überlagerung durch den Bebauungsplan Nr. 74 „Industriepark I und II“ → in diesem Verfahren änderte sich an den Festsetzungen für das in Rede stehende Grundstück nichts Grundlegendes

Städtebauliche Bewertung

Nicht ohne Grund sieht der Gesetzgeber Wohnnutzungen in Industriegebieten nicht vor. Nur Betriebswohnungen, die dann einen geringeren Schutzanspruch haben, sind in bestimmten Ausnahmesituationen zulässig. Dies dient dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen – sei es durch Lärm, Gerüche, Schadstoffe, Störfälle etc.

Ziel der Gemeinde sollte es sein, die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete in ihrer Funktion uneingeschränkt zu erhalten. Eine neue Wohnnutzung würde hingegen diese Gebiete auf Grund des oben beschriebenen Schutzes vor schädlichen Umweltauswirkungen einschränken. Eine Aufrechterhaltung der hier zulässigen Abstandsklassen wäre nicht möglich, da die erweiterte Wohnnutzung ein höheres Schutzbedürfnis auslösen würde, als dies Betriebswohnungen und die bestehende, auf den Bestandsschutz beschränkte, Wohnung haben. Eine wie vom Antragsteller angebotene Verpflichtungserklärung, Einschränkungen durch Gewerbebetriebe hinzunehmen, ist keine Möglichkeit zur Schaffung einer Ausnahme. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sieht das Baurecht einen solchen Weg nicht vor; der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist unabänderlich.

Eine künftige und damit dauerhafte Einschränkung der benachbarten Gewerbegrundstücke – einerseits hinsichtlich vorhandener Betriebe, vor allem aber auch hinsichtlich möglicher geänderter künftiger Nutzungen – sollte nicht akzeptiert werden. Vielmehr sollte angesichts knapper Gewerbeflächen versucht werden, bestehende bereits ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete tatsächlich zu nutzen. Das Grundstück des Antragstellers sollte sinnvoller Weise künftig einer gewerblichen oder industriellen Nutzung zugeführt werden.

Die umliegenden Gewerbebetriebe hätten bei Änderung des Bebauungsplanes einen Abwehranspruch gegen diese Änderung. Die Kommentierung führt hierzu folgendes aus:

Vorlage Nr. 089/2011

Der Eigentümer eines gewerblichen Vorhabens im durch B-Plan festgesetzten Industriegebiet hat kraft Bundesrecht einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines im Industriegebiet seiner Art nach nicht zulässigen Vorhabens, unabhängig davon, ob er durch diese baugebietswidrigen Vorhaben tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigungen erleidet. [...] Die klagenden Nachbarn haben nach der neueren Lehre zum Gebietserhaltungsanspruch im öffentlichen Nachbarrecht einen Rechtsanspruch dahingehend, die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens abzuwehren, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebietes eingeleitet wird. Das BVerwG ist dem Einwand der Nachbarschutz könne hier entfallen, weil eine schutzniveauverschlechternde Entwicklung gar nicht eintreten könne, zu Recht nicht gefolgt. Der gleiche Schutzanspruch der Gewerbebetriebe in GI-Gebieten besteht gegenüber der Festsetzung insbes. von Wohnbaugebieten nach den §§ 2-4 in einer solchen Entfernung von dem berührten GI-Gebiet, dass die störepfindlichen Nutzungen der Wohngebiete mit nach der Eigenart des Baugebietes unzumutbaren Belästigungen und Störungen insbes. der Wohnruhe rechnen müssen.

Aus: Fickert/Fieseler 2002 Baunutzungsverordnung S. 722

In der Folge müsste die Änderung des Bebauungsplanes ggf. zurückgenommen oder ein Planungsschaden von der Gemeinde ausgeglichen werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, den Antrag abzulehnen. Stattdessen sollte der Eigentümer dahingehend beraten werden, wie das Grundstück gewerblich genutzt werden kann und wo in der Gemeinde ersatzweise Wohnbaugrund besteht.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag
Anlage 2: Übersichtskarte

Verfasst:
gez. Karsten Fuchte

Fachbereichsleitung:
gez. Wilbrand