

Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 11.10.2007 und des Rates am 18.12.2007 über die Anregungen aus öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ (Vorlage 2007/150)

Einwender: A

Stellungnahme vom: 29.05.2007/20.08.2007

Anregung:

Schreiben vom 29.05.2007

In dem zur Zeit gültigen Bebauungsplan gilt folgende textliche Festsetzung:

„Unzulässig sind die Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 4 (3) BauNVO.“

Diese textliche Festsetzung soll offenbar nunmehr dahingehend geändert werden, dass jedenfalls „nicht störende Gewerbebetriebe“ künftig allgemein oder ausnahmsweise zulässig sein sollen. Der Sitzungsvorlage ist zu entnehmen, dass Anlass der Maßnahme der Antrag der Eheleute X ist. Zur Begründung wird in der Anlage dazu Folgendes ausgeführt:

„Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem damaligen Druck auf dem Wohnungsbaumarkt sollte das Baugebiet „Frönds Kamp 2“ ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehalten sein. Zwischenzeitlich hat sich diese Situation sowohl mit Blick auf die entspannte Lage auf dem Wohnbausektor als auch insbesondere unter dem Aspekt der Ansprüche und Erfordernisse des heutigen Arbeitsmarktes verändert. Bei den Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt ist insbesondere an die Ich-AG zu denken, die nur dann rentabel arbeiten kann, wenn diese von Hause aus betrieben wird“

Die vorstehende Sachdarstellung und die Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes stehen im eklatanten Widerspruch zu den damaligen Planungsabsichten der Gemeinde. In der damaligen Begründung des Bebauungsplanes heißt es zu den textlichen Festsetzungen (Kapitel 6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise):

„Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der angestrebten Wohnruhe und Verkehrssicherheit unzulässig.“

Die Grundflächenzahl GRZ ist in den WA-Gebieten um 25 % reduziert, um die Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt zu minimieren, einen möglichst hohen Anteil an Flächen für die Versickerung von Regenwasser freizuhalten und große zusammenhängende Gartenflächen zu erzielen.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50 % ist auf max. 25 % begrenzt, um den Anteil an versiegelten Flächen in dem Baugebiet so gering wie möglich zu halten“

Danach ist festzuhalten, dass Anlass für die fragliche textliche Festsetzung nicht – wie in der Sitzungsvorlage vom 16.01.2007 dargestellt – der „damalige Druck auf dem Wohnbaumarkt“ war (dies ist eine Behauptung der Antragsteller X), sondern dass hierfür im Wesentlichen die geringe Plangebietsgröße, die daraus resultierenden relativ kleinen Grundstücke und die angestrebte Wohnruhe und die Verkehrssicherheit maßgeblich waren. Unsere Mandanten haben das fragliche Grundstück insbesondere im Vertrauen darauf erworben, dass gewerbliche Nutzungen an der Bonhoefferstraße nicht zulässig sein werden. In diesem Zusammenhang mag insbesondere berücksichtigt werden, dass der Abzweig der Bonhoefferstraße, an der die Grundstücke Bonhoefferstraße 30 und 28 gelegen sind, eine Sackgasse darstellt. Der auch durch nicht störende Gewerbebetriebe ausgelöste Fahrzeugverkehr (Lieferverkehr, Kundenfahrzeuge) dürfte gerade in dieser Sackgassensituation zu weiteren Störungen der Verkehrssicherheit insbesondere für spielende Kinder und den gesamten übrigen Anliegerverkehr auslösen.

Auch die Reduzierung der Grundflächenzahl in dem fraglichen WA-Gebiet steht in engem Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung „Gewerbeausschluss“. Nach der amtlichen Begründung des Bebauungsplans wurde die Grundflächenzahl um 25 % reduziert, um die Auswirkungen des Eingriffs in den Naturhaushalt zu minimieren, insbesondere um möglichst große zusammenhängende Gartenflächen zu erzielen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze ist ebenfalls eingeschränkt worden. Das beabsichtigte Bauvorhaben der Eheleute X, das zu der Entwidmung einer Garage führt, würde auf dem antragstellerischen Grundstück wegen des Gewerbebetriebes weiteren Stellplatzbedarf auslösen, was zu einer weiteren Versiegelung des antragstellerischen Grundstücks führen würde, so dass mutmaßlich auch insoweit die Festsetzungen des Bebauungsplans gesprengt werden.

Demgegenüber steht das Interesse der übrigen Anlieger, die Wohnruhe und den Wert ihrer Grundstücke zu erhalten. Im Übrigen: Hartz-IV-Empfänger, die in dem Wohngebiet Ich-AG´s gründen wollen, sind unseren Mandanten nicht bekannt.

Die im Begründungsentwurf erwähnten „Ich-AG´s“ gibt es seit dem 01.08.2006 nicht mehr. Bei dem sog. Betrieb der Eheleute X handelt es sich im Übrigen nicht um eine Existenzgründung; diese haben vielmehr einen bestehenden Betrieb in ein Wohngebiet verlagert.

Wir bitten die Gemeinde Ostbevern deshalb darum, auf die beantragte Bebauungsplanänderung zu verzichten. Da wir davon ausgehen, dass die persönlichen Anwürfe und Beleidigungen, die in dem Antrag der Eheleute X enthalten sind, bei der Entscheidung des Gemeinderates keine Rolle spielen, möchten wir es uns an dieser Stelle versagen, hierzu weitere Ausführungen zu machen.

Schreiben vom 20.08.2007

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wiederholen wir unsere Anregungen und Bedenken aus unserem Schreiben vom 29.05.2007 und machen uns die dortigen Ausführungen auch im Rahmen der jetzt laufenden Offenlegung zu eigen. Ergänzend weisen wir noch auf folgende Gesichtspunkte hin:

Durch den Veranlasser der Bebauungsplanänderung wird ein Nähbetrieb betrieben, der sich auf die nähere Umgebung störend auswirkt. Im Rahmen der jetzt vorliegenden Offenlegung ist nicht zu erkennen, dass die von dem Betrieb ausgehenden Störungen seitens der Gemeinde bislang berücksichtigt worden sind. Insbesondere wird auf den erzeugten Maschinenlärm verwiesen sowie auf den von dem Betrieb ausgehenden Besucherverkehr. Letzterer findet in der Regel auch bis in die Abendstunden (bis 22 Uhr) statt. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine rein maßnahmebezogene Änderung handelt, die einem einzelnen Bauherrn zu einer rechtmäßigen Baugenehmigung verhelfen soll, dürften gerade diese Gesichtspunkte von besonderer Bedeutung sein.

Abwägung:

Schreiben vom 29.05.2007

Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt keine generelle Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Vielmehr werden diese Betriebe nach der Bebauungsplanänderung nur ausnahmsweise zulässig sein.

Hinsichtlich des geäußerten Widerspruchs zwischen der Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes und den damaligen Planungsabsichten sowie dem Vertrauen darauf, dass in dem Plangebiet keine gewerblichen Nutzungen zulässig sind, ist Folgendes auszuführen:

Der kontinuierliche Entwicklungsprozess hat zur Folge, dass städtebauliche Argumente und Planungsperspektiven im Laufe von Jahren und Jahrzehnten ihre Gültigkeit verlieren können und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden müssen. Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde gefragt, auf diese neuen Entwicklungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu reagieren.

Grundsätzlich besteht für die Bewohner eines Plangebietes kein Vertrauensschutz dahingehend, dass es zu keinerlei planungsrechtlichen Änderungen eines Bebauungsplanes kommt. Allenfalls besteht ein Anspruch auf Wahrung der Gebietsart. Durch die jetzt geplante ausnahmsweise Zulassung nur der nicht störenden Gewerbebetriebe wird der Gebietscharakter nicht verändert. Das Gebiet dient auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen. Insbesondere ist eine Veränderung des vorherrschenden Gebietscharakters „allgemeines Wohngebiet“ aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der ausschließlich ausnahmsweise – erst nach einer Einzelfallprüfung zulässigen - nicht störenden Gewerbebetriebe nicht möglich.

Die Befürchtung, dass der durch nicht störende Gewerbebetriebe ausgelöste Fahrzeugverkehr insbesondere in der Sackgasse der Bonhoefferstraße zu weiteren Stö-

rungen der Verkehrssicherheit für spielende Kinder und den gesamten übrigen Anliegerverkehr führt, kann nicht geteilt werden. Eine Störung der Wohnruhe wird ebenfalls nicht gesehen.

Nach der Definition aus dem Urteil des VGH BaWü vom 29.09.1982 ist von einem störenden Gewerbebetrieb auszugehen, wenn er mit der allgemeinen Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen nicht vereinbar ist oder – anders ausgedrückt – im Falle seiner Zulassung den Rahmen dessen sprengen würde, was in einem allgemeinen Wohngebiet an nicht dem Wohnen dienender Nutzung zugelassen werden kann.

Für die Beurteilung, ob es sich bauplanungsrechtlich um einen störenden Gewerbebetrieb oder eine störende gewerbliche Nutzung handelt, sind alle mit der Zulassung des Betriebes nach dessen Gegenstand, Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen betrieblichen Tätigkeit auf dem Betriebsgrundstück mit den dort zu erwartenden Immissionen auch weitere Kriterien zu berücksichtigen sind, die die Baugebietsverträglichkeit beeinflussen können. Hierzu zählt auch der gesamte Zu- und Abgangsverkehr, der bei der Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb störende Wirkungen entfalten kann, berücksichtigt werden muss. Diese Frage wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Einbeziehung der Fachbehörden geprüft. Aufgrund der zu gewährleistenden Gebietsverträglichkeit kann es sich bei den zulassungswürdigen Gewerbebetrieben daher nur um Kleinbetriebe handeln. Nach den Erfahrungen der IHK sind nicht störende Gewerbebetriebe in Wohngebieten häufig gar nicht als „Gewerbebetrieb“ zu erkennen. Es handelt sich hier vielfach um Handelsvermittlungen, Verkauf übers Internet, Schreibdienste oder Software-Entwicklungen der dortigen Hausbewohner. Wenn überhaupt, ist lediglich mit einem minimalen Anstieg bei den Verkehrsbewegungen in dem Wohngebiet zu rechnen. Dementsprechend ist eine Störung der Wohnruhe nicht zu befürchten.

Die Befürchtung, dass durch eine ausnahmsweise Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine weitere, über die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes hinausgehende Versiegelung der Grundstücke erfolgt, kann nicht nachvollzogen werden.

Eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (Verhältnis bebaute Fläche zu Baugrundstück) erfolgt nicht. Diese ist mit 0,3 ohnehin schon geringer festgesetzt als die nach der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze von 0,4 dieses ermöglicht. Auch die festgelegte Obergrenze von 25 % für die Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird in der Bebauungsplanänderung nicht verändert. Somit ist auch bei einer ausnahmsweisen Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine über das schon jetzt zulässige Maß hinausgehende Versiegelung und Bebauung der Grundstücke in dem Plangebiet ausgeschlossen. Die Einhaltung der Grundflächenzahl wird im Baugenehmigungsverfahren auch unter Berücksichtigung des entstehenden Stellplatzbedarfs überprüft.

Der Hinweis, dass es die im Begründungsvorentwurf erwähnten „Ich-AG´s“ in dieser Form nicht mehr gibt, wird zur Kenntnis genommen. Die Frage, ob es sich bei dem Betrieb der Eheleute Nowag um eine Existenzgründung handelte oder eine Verle-

gung eines bestehenden Betriebes erfolgt ist, hat keine Auswirkungen auf die Beurteilung der Zulässigkeit. Maßgebend ist nur die Prüfung des konkreten Vorhabens hinsichtlich der Gebietsverträglichkeit.

Insgesamt ist im Abwägungsprozess festzustellen, dass die mit der Planänderung verbundenen Auswirkungen auf die privaten Belange durch die nur ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe nur unwesentlich sein können. Demgegenüber ist das Interesse der Öffentlichkeit an der Förderung wirtschaftlicher Betätigungen als gesellschaftliches Erfordernis höher zu bewerten.

Schreiben vom 20.08.2007

Es ist richtig, dass der besagte Nähbetrieb als Auslöser für die grundsätzlichen Überlegungen und die Entscheidung mittels einer Änderung des Bebauungsplanes sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ zulässig zu machen, gesehen werden kann. Dieses bedeutet jedoch nicht, dass der Nähbetrieb damit ohne die noch durchzuführende bauaufsichtliche Prüfung dort zulässig ist.

Die Aussage, dass sich der besagte Nähbetrieb störend auf die nähere Umgebung auswirkt, kann und muss in dem laufenden Bebauungsplanänderungsverfahren nicht beurteilt werden. Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Vorgaben als Grundlage für die Prüfung von Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren getroffen. Die Beurteilung und Entscheidung über die Zulässigkeit eines jeden einzelnen Vorhabens erfolgt in eben einem solchen Baugenehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde. In dieser konkreten Einzelfallprüfung wird bezüglich der Gebietsverträglichkeit mit Blick auf die entstehenden Lärmimmissionen auf die Beurteilung der Fachbehörde Immissionsschutz bei der Bezirksregierung zurückgegriffen. Sofern aufgrund der Informationen in den vorzulegenden Bauvorlagen keine hinreichende Beurteilung vorgenommen werden kann, wird durch diese Fachstelle eine gutachterliche Stellungnahme verlangt. Der konkret angesprochene Nähbetrieb ist nur dann planungsrechtlich zulässig, wenn in der noch durchzuführenden bauaufsichtlichen Prüfung die Gebietsverträglichkeit als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb festgestellt wird. Zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer erteilten Baugenehmigung steht die Klageerhebung beim Verwaltungsgericht zur Verfügung.