



## Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“  
der Gemeinde Ostbevern

### 1. Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Frönds Kamp II“ ist seit dem 08.06.1996 rechtskräftig.

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am            beschlossen, für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ ein Änderungsverfahren durchzuführen.

### 2. Änderungsanlass

Der Kreis Warendorf hat am 07.10.2005 die Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Doppelgaragenhälfte auf dem Grundstück Bonhoefferstraße 28 zu einem Stick- und Nähstudio mit einer Nutzfläche von rd. 18 m<sup>2</sup> erteilt.

Im Zuge der Bearbeitung eines Nachbarwiderspruchs zu dem Vorhaben hat die Bezirksregierung Münster als Obere Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass es sich bei dem genehmigten Stick – und Nähbetrieb zwar um einen in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ zulässigen *nicht störenden Handwerksbetrieb* handelt, jedoch das einschränkende Merkmal des „Baugebietsdienens“ aufgrund der betrieblichen Tätigkeiten nicht gegeben ist. Insbesondere im Nähen und Besticken von Pferdedecken wird eine Tätigkeit gesehen, die zur Deckung eines gehobenen Bedarfs für einen begrenzten exklusiven und damit einem überregionalen Kundenabnehmerkreis dient. Die Möglichkeit, den Betrieb als nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen *nicht störenden Gewerbebetrieb* (überregionaler Einzugsbereich) planungsrechtlich positiv zu beurteilen, scheidet aufgrund des generellen Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) im Bebauungsplan Nr. 28 „Frönds Kamp II“ aus. Der Kreis Warendorf beabsichtigt, auf der Grundlage der Feststellungen der Bezirksregierung, dem Nachbarwiderspruch stattzugeben und die Baugenehmigung für das Stick- und Nähstudio zurückzunehmen.

Die Eigentümer und Betreiber des Stick- und Nähbetriebes beantragen, in einer Bebauungsplanänderung den Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe aufzuheben, um damit die Genehmigungsfähigkeit des Betriebes zu erlangen.

### 3. Änderungspunkt:

#### Art der baulichen Nutzung

- Die textliche Festsetzung a) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ wird in der Weise geändert, dass die dort gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen nicht störenden Gewerbebetriebe aus der Aufzählung der nicht zulässigen Nutzungen herausgenommen wird.

Eine generelle Zulassung der nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne von § 1 (6) Nr. 2 BauNVO erfolgt nicht. Damit besteht immer die Möglichkeit, im Einzelfall über die Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung zu entscheiden.

Die ansonsten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen weiterhin unzulässig bleiben.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem damaligen Druck auf dem Wohnbaumarkt sollten die Grundstücke des Baugebiets „Frönds Kamp II“ ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehalten sein und nicht durch nicht störende gewerbliche Nutzungen blockiert werden. 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 zu Hause aus betrieben wird.

Im Gegensatz zu einem nicht störenden Handwerksbetrieb bei dem auf die gebietsversorgende Funktion abgestellt wird, ist die Rechtsprechung, auch die des OVG Münster, der Auffassung, dass nur ausnahmsweise zulässige nicht störender Gewerbebetriebe nicht über diese gebietsversorgende Funktion verfügen müssen. Handwerksbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebiets dienen, können – wenn sie nicht störend sind – als nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

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. Dem Leitbild, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem

Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, kann eine städtebauliche Planung nicht gerecht werden, die den Zweck der Baugebiete und die in ihnen zulässigen Nutzungen ausschließlich nach dem Störgrad oder der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen bestimmen könnte. Es geht vielmehr um die Vermeidung von Nutzungen, die die kollektive Wohngemeinschaft zu stören geeignet sind, und damit Unruhe in das Gebiet bringen und den Gebietscharakter beeinträchtigen. 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. So sind z. B. auch optische Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Des Weiteren zählt insbesondere auch der Andienungsverkehr, der den Gebietscharakter eines Wohngebietes stören könnte. Zum Andienungsverkehr gehört der gesamte Zu- und Abgangsverkehr, wie beispielsweise durch die Belegschaft, Besucher, Kunden und Lieferanten.

Für die Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb störende Wirkungen entfalten kann, ist somit in jedem Fall eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Eine typisierende Festlegung von Nutzung- oder Betriebsarten ist nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Aufgrund der vorzunehmenden Einzelfallprüfung ist auch weiterhin gewährleistet, dass in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ der Wohngebietscharakter mit dem geschützten Rechtsgut Wohnruhe und -wert bei einem Nebeneinander mit nicht störenden betrieblichen Nutzungen erhalten bleibt.

#### **4. Umweltprüfung und Umweltbelange**

Durch die Änderung der textlichen Festsetzung a) zur Schaffung der Voraussetzung für eine ausnahmsweise Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben entsteht keine Pflicht zur Umweltprüfung, da hierdurch keine Zulässigkeit von UP-pflichtigen Vorhaben begründet wird.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der sich nicht ändernden überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ ist ergibt sich hier kein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft.

#### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen gesichert.

Ostbevern, 24.01.2007

Jürgen Hoffstädt  
Bürgermeister