



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 08.02.2007 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 m² 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 werden.

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.

4. Private und öffentliche Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Erstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

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 Vielzahl der nicht störenden „Einmannbetriebe“ wie z. B. Handelsvermittlungen, Verkauf übers Internet, Schreibdienste oder Software-Entwicklungen zu denken, die nur dann rentabel arbeiten können, wenn diese von zu Hause aus betrieben werden.

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 Nutzungs- 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.

Eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (Verhältnis bebaute Fläche zu Baugrundstück) erfolgt nicht. Somit ist auch bei einer ausnahmsweisen Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine zusätzliche Versiegelung und Bebauung der Grundstücke, die u. U. eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange mit sich bringen könnte, in dem Plangebiet ausgeschlossen.

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 aus-

nahmsweise – erst nach einer Einzelfallprüfung zulässigen - nicht störenden Gewerbebetriebe nicht möglich.

Insgesamt ist festzuhalten, 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.

5. Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind mit der vorgesehenen Änderung nicht betroffen. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl und damit eine Steigerung der Versiegelungsrate erfolgt nicht.

6. Umweltbelange

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Frönds Kamp II“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- neben der schon vorhandenen Wohnnutzung nur nicht störende Gewerbebetriebe auch in Bezug auf den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr zugelassen werden können.
- durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl keine zusätzliche Versiegelung der Grundstücke erfolgen kann und damit kein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vorgenommen wird.

7. Ver- und Entsorgung

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

Ostbevern, 31.05.2007

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister

Jürgen Hoffstädt