

Antrag auf Änderung des BP Nr. 94 "Windhagen-Gewerbegebiet West II" / 2. Änderung und BP Nr. 11 "Mühlenseßmar-Gewerbegebiet"**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium
30.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Digitalisierung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

A)

Dem „Antrag“ von Herr Alexander Reichenbach, Fa. Eventtechnik, Fraunhoferstr. 12, Gummersbach auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Windhagen - Gewerbegebiet West II“ / 2. Änderung wird nicht gefolgt.

B)

Dem „Antrag“ von von Herrn Herr Daniel Wolf für die „Kirche für Oberberg“ für das Grundstück Beckestr. 7 auf Änderung des des Bebauungsplanes Nr. 11 „Mühlenseßmar-Gewerbegebiet“ wird nicht gefolgt.

Begründung:

A)

Mit Email vom 01.09.2020 und nach telefonischer Erörterung hat Herr Alexander Reichenbach, Fa. Eventtechnik, Fraunhoferstr. 12, Gummersbach einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Windhagen - Gewerbegebiet West II“ / 2. Änderung gestellt (s. Anlage).

B)

Mit Email vom 25.05.2021 und nach telefonischer Erörterung hat Herr Daniel Wolf für die „Kirche für Oberberg“ für das Grundstück Beckestr. 7 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Mühlenseßmar-Gewerbegebiet“ gestellt (s. Anlage).

Aus planungsrechtlicher Sicht betreffen beide Anträge den selben rechtlichen Sachverhalt. Durch beide Anträge soll eine, durch textliche Festsetzung ausgeschlossene, gem. § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden.

zu A)Sachverhalt:

Das Grundstück Gummersbach, Fraunhoferstr. 12 liegt im Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 94 „Windhagen - Gewerbegebiet West II“ / . Änderung der hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung neben Festsetzungen zur Gliederung hinsichtlich des Emissionsverhaltens, zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auch nachfolgende Festsetzung trifft:

1.1.4 Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, **kulturelle**, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 **Vergnügungsstätten**

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Diese Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Gewerbegebiet Windhagen West I und Gewerbegebiet Windhagen West II einheitlich getroffen.

Die vom Antragsteller beabsichtigten Nutzungen fallen unter nachfolgende Nutzungskategorien der BauNVO:

Schulungen, Konferenzen, Tagungen
Feiern und Events

Anlagen für kulturelle Zwecke
Vergnügungsstätten

Um die vom Antragsteller beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wäre die Festsetzung Nr. 1.14 des Bebauungsplanes 94 „Windhagen - Gewerbegebiet West II“ / 2. Änderung im Rahmen einer vereinfachten Änderung ersatzlos aufzuheben. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ ein weites Spektrum umfasst.

zu B)

Sachverhalt:

Das Grundstück Gummersbach, Beckestr. 7 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Mühlenseßmar - Gewerbegebiet“ der hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung neben Festsetzungen zur Gliederung hinsichtlich des Emissionsverhaltens, zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auch nachfolgende Festsetzung trifft:

1. Ausschluss von Ausnahmen im Gewerbegebiet

Die in § 8 (3) 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden in den in der Planzeichnung festgesetzte Gewerbegebieten gem. § 1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.

Ausgeschlossen sind somit Anlagen für **kirchliche, kulturelle**, soziale und gesundheitliche Zwecke

Diese Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Gewerbegebiet Mühlenseßmar einheitlich getroffen.

Die vom Antragsteller beabsichtigten Nutzungen fallen unter nachfolgende Nutzungskategorie der BauNVO:

Schulungen, Konferenzen, Tagungen im Rahmen der Religionsausübung Anlagen für kirchliche Zwecke

Um die vom Antragsteller beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wäre die Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplanes 11 „Mühlenseßmar – Gewerbegebiet“ im Rahmen einer vereinfachten Änderung ersatzlos aufzuheben.

Zu A) und B)

Eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 94 (und 93) sowie Nr. 11 sind unter dem Gesichtspunkt der Gebietsverträglichkeit zu entscheiden.

Gebietsverträglichkeit

Die Gebietsverträglichkeit ist für die in einem Baugebiet allgemein zulässigen und erst recht für die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungsarten eine ungeschriebene Zulässigkeitsvoraussetzung, der eine typisierende Betrachtungsweise zugrunde liegt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der Baunutzungsverordnung ist ein Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen.

Die Zulässigkeit eines bestimmten Vorhabens innerhalb eines Baugebiets der Baunutzungsverordnung richtet sich nicht allein nach der Einordnung des Vorhabens in eine bestimmte Begriffskategorie (Nutzungs- oder Anlagenart), sondern auch nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets. Die Prüfung der Gebietsverträglichkeit rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung.

Von maßgeblicher Bedeutung für die Frage, welche Vorhaben mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Baugebiets unverträglich sind, sind die Anforderungen des jeweiligen Vorhabens an ein Gebiet, die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet und die Erfüllung des spezifischen Gebietsbedarfs. Entscheidend ist, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotenzial zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträgt. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass im Geltungsbereich eines ausgewiesenen Baugebiets grundsätzlich auf jedem Baugrundstück die nach dem Katalog der Nutzungsarten der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung möglich sein soll. Das typische Störpotenzial kann nicht nur im Störgrad, sondern auch in der Störempfindlichkeit eines Vorhabens liegen.

Im Rahmen dieser Beurteilung kommt es nicht auf die konkrete Bebauung in der Nachbarschaft an.

Nutzungen in Form von Schulungen, Konferenzen, Tagungen oder als kirchliche Nutzung sind in besonderer Weise störempfindlich. Eine solche Nutzung beinhaltet einen erhöhten Anspruch als Ort der Ruhe. Der übliche Umgebungslärm und die allgemeine Geschäftigkeit eines Gewerbegebiets stehen dazu im Widerspruch.

Nutzungen in Form von Feiern und Events als Nutzungsform von „Vergnügungsstätten“ stehen im grundsätzlichen Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt, Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorzubehalten.

Aus den dargelegten Gründen sollten die Bebauungspläne aus grundsätzlichen

Erwägungen (Vorhaltung der Gewerbegebiete für das produzierende Gewerbe und artverwandten Nutzungen sowie der geringen Gewerbegebietsverfügbarkeit) nicht geändert werden.

Anlage/n:

Anlage 1 Antrag Reichenbach (BP 94)
Anlage 2 Antrag Wolf (BP 11)