

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 44 vom 1.11.2012

Öffentliches Recht

Bei Flächenkonversionsprojekten auf Industriebrachen muss eine neu entstehende Wohnbebauung Rücksicht auf die verbliebenen Industriebetriebe nehmen. Im Bebauungsplanverfahren sind die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung sowie die Interessen und tatsächlichen Immissionen der Gewerbebetriebe detailliert zu ermitteln.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25. Mai 2012, Az. OVG 2 A 18.10

Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel (LL.M.)
von Malmendier
Partners, Berlin



Der Fall

Eine Gemeinde wollte ein Gebiet überplanen, das seit ca. 20 Jahren mit Gewerbebetrieben besiedelt war und das unmittelbar an ein Wohngebiet angrenzte. Die Gemeinde setzte an der Grenze zu diesem Wohngebiet ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ fest. In diesem waren insbesondere solche Gewerbebetriebe unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören. Die

Gemeinde rechtfertigte die Festsetzung mit dem Argument, die Lärmschutzinteressen der Anwohner seien höher zu gewichten als die Interessen der Gewerebetreibenden – ohne jedoch die tatsächlichen Emissionen der Gewerbebetriebe und die daraus folgenden Immissionen für das Wohngebiet im Einzelnen bestimmt zu haben.

Die Folgen

Das Gericht verwarf den Bebauungsplan als unwirksam. Die Gemeinde habe das Ausmaß der Gewerbelärmimmissionen und die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Wohnbebauung fehlerhaft ermittelt. Da die Gewerbebetriebe bereits seit Jahren vorhanden waren, hätte sie den Sachverhalt besonders intensiv aufklären müssen, um die Interessen am Bestand und der Ausweitung der Gewerbebetriebe hinreichend zu bestimmen. Anhand der Baugenehmigungen für die Betriebe hätte bestimmt werden müssen,

1. zu welchen Zeiten, 2. in welchem Umfang und 3. welche Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren hätte für eine ordnungsgemäße Planung geprüft werden müssen, inwieweit sich das Störpotenzial auf die benachbarte Wohnbebauung tatsächlich auswirkt. Da die Gemeinde eine solche Immissionsprognose nicht erstellt hatte, konnte sie die kollidierenden Interessen von Gewerbe und Wohnen auch nicht fehlerfrei gegeneinander abwägen.

Was ist zu tun?

Die klassische Trennung von Wohnen und Arbeiten existiert heute nicht mehr. Projektentwickler entdecken zunehmend den Charme brachliegender Industrie-, Bahn- und Militärstandorte und siedeln hier Wohnnutzungen an. Sollen neue Wohn- und noch existierende Industrienutzungen verträglich nebeneinander existieren, ist es aber erforderlich, die Auswirkungen der Industriebetriebe (Emissionen) und die Einwirkungen bei der Wohnbebauung (Immissionen) zu ermitteln und zu bewerten. Denn die Gewerbebetriebe dürfen nicht ohne Weiteres nachträglich in

ihren Rechten beschnitten werden. Für die Planung von Wohngebieten gilt damit umgekehrt, dass die Lärmschutzinteressen von Anwohnern nicht per se als schutzwürdiger einzustufen sind. Die planende Gemeinde muss die Schutzbedürftigkeit im Einzelnen analysieren. Sind alle Interessen zutreffend ermittelt und gewichtet, kann sich die Gemeinde auch für die Bevorzugung der Wohninteressen entscheiden; die Gemeinde muss dann für entsprechende Schutzvorkehrungen sorgen. (ba)