

Konfliktpotential Gewerbegebiet (GE) neben allgemeinem Wohngebiet (WA)

Gewerbegebiete dienen nach § 8 der BauNVO „*vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben*“. Dabei wird offenbar ein gewisser Grad an zulässiger „Belästigung“ bzw. „Störung“ vorausgesetzt. Da die Erfordernisse der Wirtschaft mit einer Vielzahl anderer Anforderungen in Einklang gebracht werden müssen¹, sollte bei der Standortwahl für ein Gewerbegebiet darauf geachtet werden, dass kein schutzbedürftiger Baugebietstyp in direkter Nachbarschaft, wie beispielsweise ein allgemeines Wohngebiet, beeinträchtigt wird.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 der BauNVO „*vorwiegend dem Wohnen*“, unter anderem sind auch nicht störende Handwerksbetriebe oder der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Da beispielsweise ein Gewerbegebiet Immissionen gegenüber weniger empfindlich ist als ein Wohngebiet, können dazwischen weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden. „Derartige Puffernutzungen dürfen ihrerseits nicht zu Störungen in dem zu schützenden Gebiet führen.“²

Mischgebiete dienen nach § 6 der BauNVO „*dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören*“. Es ist üblich, zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet ein Mischgebiet als „Puffer“ einzusetzen.

Fazit: Ein Gewerbegebiet direkt neben einem allgemeinen Wohngebiet im Außenbereich der Gemeinde neu zu errichten, bedeutet generell einen deutlichen Wertverlust für das Wohngebiet. Sowohl finanziell als auch in Bezug auf die Lebensqualität.

Ein Gewerbegebiet direkt neben einem Wohngebiet zu errichten, degradiert das Wohngebiet im Prinzip bestenfalls zum Mischgebiet; bei der geringen Größe unserer Siedlung tatsächlich sogar zur „Ergänzung zum Gewerbegebiet“. Die Verluste sind in beiden Fällen groß.

Im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung öffentlicher und privater Interessen sollte diesem Umstand Rechnung getragen werden. Wir Anwohner werden eine im Rahmen der Bauleitplanung durch fehlerhafte Abwägungen verursachte Entwertung unserer Grundstücke und unserer Lebensqualität nicht hinnehmen.

¹ ebd., Vorwort von Dr. Günther Beckstein und Alfred Sauter

² Kapitel „Immissionsschutz“, S. 42, aus: Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hrsg.: Oberste Baubehörde des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, 2006/2007