IN DEN LETZTEN JAHREN HAT SICH DER TREND BEMERKBAR GEMACHT, DASS MENSCHEN INSBESONDERE IN GRÖSSEREN STÄDTEN VERMEHRT (WIEDER) IM ZENTRUM WOHNEN MÖCHTEN. DA DIE ZENTRUMSNAHEN GEGENDEN HÄUFIG ABER BEREITS SEHR VERDICHTET SIND, TRIFFT DIESE NEUE WOHNNUTZUNG IN DEN MEISTEN FÄLLEN AUF EINE VORHANDENE, GEWERBLICH GEPRÄGTE UMGEBUNG. DIES GILT INSBESONDERE, WENN EHEMALIGE INDUSTRIEFLÄCHEN IN WOHNNUTZUNGEN UMGEWANDELT WERDEN.

Neben dem pulsierenden innerstädtischen Flair haben solche Wohnlagen den Vorteil der kurzen Wege. Durch eine Umwandlung in Wohngebiete kann auch das Entstehen einer ungenutzten Brachfläche vermieden werden. Auch sind solche Wohnnutzungen Ausdruck der zunehmend weniger praktizierten Trennung von Berufs- und Privatleben, was insbesondere durch die moderne Technik ermöglicht wird. Die Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung kann jedoch erhebliche rechtliche Probleme hervorrufen, sodass insbesondere die Gemeinden bei der Erstellung von Bebauungsplänen besonders gefordert sind.

RECHTLICHE HÜRDEN BEI QUARTIERSUMNUTZUNGEN

ANFORDERUNGEN AN DIE BAULEITPLANUNG BEIM NEBENEINANDER VON WOHNEN UND ARBEITEN

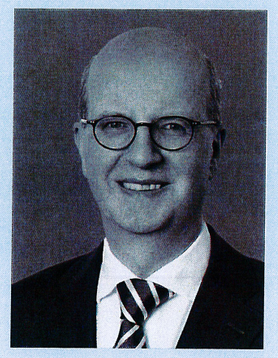
Wenn die Wohnnutzung von Gewerbebetrieben umgeben ist, ist sie häufig Immissionen verschiedener Art (insbesondere Lärm, Staub, Geruch und Erschütterungen) ausgesetzt. Diese Immissionen werden von den Bewohnern zu Beginn der Wohnnutzung möglicherweise als nicht störend empfunden werden. Jedoch kann im Laufe der Zeit die Empfindlichkeit der Bewohner subjektiv steigen. Wenn die Wohnnutzung z.B. in einem „Ausgehviertel" aufgenommen wird, können der Lärm der Besucher und der Verkehrslärm auf die Wohnnutzung einwirken. Gewerbetreibende wie auch Gastronomen sehen sich dann häufig früher oder später dem Vorwurf ausgesetzt, dass sie nicht ausreichend Rücksicht auf die Anwohner nehmen würden. Die Behörden werden von den Bewohnern häufig aufgefordert, tätig zu werden und durch Verwaltungsmaßnahmen (z.B. durch Begrenzung der Öffnungszeiten oder durch Lärmminderungsmaßnahmen) den Schutz der Bewohner sicherzustellen.

Auch die umgekehrte Konstellation kann zu Konflikten führen. Denn auch Einzelhandelsbetriebe haben häufig den Wunsch, wieder näher in die Innenstädte zu gehen statt auf die grüne Wiese. Beispielhaft sei hier der im vergangenen Jahr eröffnete Standort eines schwedischen Möbelhändlers in der Innenstadt von Hamburg-Altona genannt. Auch für Supermärkte sind die innerstädtischen Lagen zunehmend wieder attraktiver, um so ihren Kunden noch den Einkauf am späten Abend auf dem Heimweg zu ermöglichen. Um diese Konflikte von vornherein zu vermeiden, sieht der Gesetzgeber in § 50 BImSchG die Einhaltung des sog. „Trennungsgebotes" vor. Danach sind gewerblich oder industriell genutzte Flächen und Wohnflächen nach Möglichkeit räumlich so zu trennen, dass keine Nutzungskonflikte entstehen. Dieses Trennungsgebot steht daher einem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblich-industrieller Nutzung entgegen. In Ergänzung hierzu hat der Gesetzgeber auch Grenzwerte für verschiedene Immissionsarten vorgegeben, die einzuhalten ist. Dabei hat der Gesetzgeber eine Abstufung nach der Art der Baugebiete vorgenommen, sodass bei Wohngebieten niedrigere Grenzwertgrenzen gelten als in Industrie- oder Gewerbegebieten. Wenn die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan in einer konfligierenden Umgebung zu erstellen, stellt sich die Frage nach der Zulässigkeit dieser Planung.

Sofern auf einer bisherigen Industriebrache ein Bebauungsplan eine Wohnnutzung vorsieht, gilt als Grenzwert für die bisherige Industriebrache nicht mehr der Grenzwert für Industriebetriebe, sondern der Grenzwert für die Wohnnutzung. Ein benachbarter Industriebetrieb, der z.B. Lärmimmissionen verursacht, muss daher bei Aufnahme der Wohnnutzung unter Umständen deutlich niedrigere Lärmwerte einhalten als bisher. Diese Anforderungen können für den Industriebetrieb eine erhebliche Herausforderung darstellen.

Sofern durch die neue Wohnnutzung niedrigere Grenzwerte gelten, muss die Gemeinde überlegen, wie sie diesen Nutzungskonflikt löst. Dieser Nutzungskonflikt kann dabei nicht in rechtlich verbindlicher Weise dadurch gelöst werden, dass sich die Bewohner mit einer Überschreitung der Grenzwerte bloß einverstanden erklären. Auch die Eintragung einer Duldungs-Grunddienstbarkeit im Grundbuch oder eine entsprechende Duldung-Baulast schaffen hier häufig keine abschließende Rechtssicherheit, da das Bundesverwaltungsgericht verlangt, dass der Nutzungskonflikt auch tatsächlich gelöst wird. Durch bestimmte Auflagen in dem Bebauungsplan kann die Gemeinde jedoch erreichen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblich-industrieller Nutzung in rechtlich zulässiger Weise erfolgen kann. Neben der Errichtung von Lärmschutzwänden kommt als weitere passive Schallschutzmaßnahme auch die architektonische Hilfe in Betracht. Durch die Ausrichtung der Gebäude, der Festlegung besonders schutzwürdiger Räume (vor allem der Schlafräume) auf der immissionsabgewandten Seite, der Vorgabe des Einbaus nicht öffenbarer Fenster und einer künstlichen Belüftung kann der Immissionskonflikt aber nachhaltig gelöst werden. Allerdings besteht auch für die Gewerbe- und Industriebetriebe das Risiko, dass sich die immissionsschutzrechtliche Aufsichtsbehörde veranlasst sieht, den Nutzungskonflikt durch nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG zulasten des Gewerbebetriebs zu lösen. Solche Auflagen können für die betroffenen Betriebe massive Investitionen bedeuten, die möglicherweise dazu führen, dass der Standort in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät.

Die zunehmende Zahl von Konversionsflächen bietet den Gemeinden die besondere Chance, durch eine attraktive Überplanung ein besonderes Flair zu kreieren und damit auch ganze Stadtteile aufzuwerten. Die dabei möglicherweise entstehenden Konflikte können die Gemeinden jedoch nicht ignorieren, sondern müssen sich Gedanken machen, wie diese Konflikte dauerhaft und zur Zufriedenheit aller Beteiligten gelöst werden können. Hier gilt es, durch ein intelligentes und kreatives Zusammenwirken von städteplanerischen, architektonischen und juristischen Ansätzen eine Lösung zu finden. Ein generelles Allheilmittel gibt es nicht, sondern es muss dabei immer die Besonderheit der konkreten Situation beachtet werden. Sofern jedoch absehbar ist, dass ein zukünftiger Nutzungskonflikt trotz aller Bemühungen nicht dauerhaft gelöst werden kann, besteht für die Gemeinde aber auch die Pflicht, von einer entsprechenden Bauleitplanung abzusehen.

DR. JOHANNES GROOTERHORST

studierte an den Universitäten Münster und Lausanne / Schweiz, Premier cycle de Droit Comparé, Faculté International de Droit Comparé Straßburg. Er promovierte zum Dr. jur. und erhielt den Universitätspreis und Förderpreis der deutschen Kreise, Städte und Gemeinden zur Förderung der Kommunalwissenschaften. 1994 gründete er die wirtschaftsrechtliche Kanzlei Grooterhorst & Partner RA.