



Standortsicherheit

bei zunehmender Flächenkonkurrenz

Handlungsempfehlung

Bauleitplanung im Interesse der Unternehmen

Die Standortsicherheit ist für jedes Unternehmen von existenzieller Bedeutung. Wie viel die Standortsicherheit mit der Bauleitplanung zu tun hat, ist vielen Unternehmen häufig nicht bewusst. Dabei kann jedes Unternehmen früher oder später einmal von ihr betroffen sein – auch Sie!

- Sie möchten zum Beispiel Ihren Betriebsitz erweitern oder einen neuen Standort errichten? Dafür ist ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans nötig.
- Im schlimmsten Fall sind Sie aber negativ von einem Bauleitplanverfahren betroffen.

Beispiele: Eine heranrückende Wohnbebauung an Ihr Betriebsgrundstück oder die Überplanung Ihres Betriebsgrundstücks können für Sie nachträgliche Anpassungen auf betrieblicher Seite mit sich führen. [In diesem Fall sollten Sie reagieren!](#)

Mit dieser Handreichung möchte der Hessische Industrie- und Handelskammertag (HIHK) Sie als Unternehmer/in auf die Zusammenhänge zwischen Standortsicherheit und Bauleitplanung aufmerksam machen und Ihnen nahelegen, immer einen Blick auf die bauleitplanerischen (Planvorhaben) und baurechtlichen (Bautätigkeiten) Entwicklungen in der Nähe Ihres Betriebsstandortes zu haben.

Was ist der Zweck der Bauleitplanung?

Die Bauleitplanung regelt die Nutzung aller privaten und öffentlichen Grundstücke einer Kommune. Der Regelungsinhalt ist im Baugesetzbuch (BauGB) definiert. Dabei gliedert sich die Bauleitplanung in eine »vorbereitende Bauleitplanung«, den sogenannten Flächennutzungsplan (FNP) für die Gesamtstadt und eine »verbindliche Bauleitplanung«, den sogenannten Bebauungsplan (B-Plan) für einzelne Teilbereiche. Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung eine Vielzahl unterschiedlicher Bedürfnisse zu berücksichtigen, die gegeneinander abgewogen werden müssen. Dazu gehören unter anderem: Wohnen, Arbeiten und Wirtschaft sowie Umwelt- und Denkmalschutz. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses zeigt sich in den Bauleitplänen.



Informieren Sie sich zu städtebaulichen Planungen und Einzelbauvorhaben in Ihrer Umgebung!



Der **FNP** gilt für die Gesamtstadt und der **B-Plan** für einen Teilbereich, hier am Beispiel von Limburg (Ausschnitt) dargestellt.

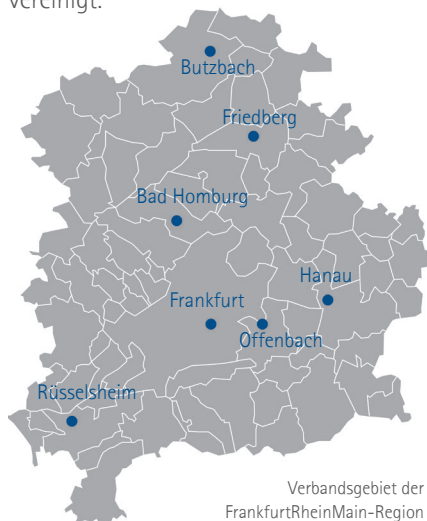


IHK

Hessischer Industrie- und Handelskammertag

RegFNP

Im Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (siehe auch www.region-frankfurt.de) gibt es eine Besonderheit - den Regionalen Flächen-nutzungsplan (RegFNP). Dieser ist der gemeinsame vorbereitende Bauleitplan von über 70 Gemeinden, der die Funktionen des übergeordneten Regionalplans (eine Planungsebene über dem Flächen-nutzungsplan) und eines gemeinsamen Flächen-nutzungsplans in einem Planwerk vereinigt.



Bauleitpläne

Bauleitpläne ist der übergeordnete Begriff für Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Diese bestehen aus einer Plangraphik, einer Legende - bei Bebauungsplänen mit einem Textteil - und einer Begründung.

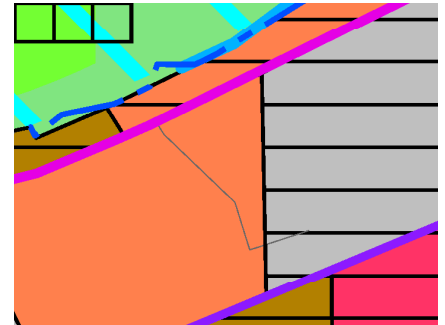
Ein Betriebsstandort gilt als „überplant“, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Grundstück existiert.

Die Bauleitpläne im Überblick

Im **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) ist für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen. Der Flächennutzungsplan gibt somit die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wieder. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind in der Regel nur behördenverbindlich. Die planerische Entwicklungsabsicht kann aber dennoch aktuelle Auswirkungen auf Ihren Betriebsstandort haben.

Beispiel für Darstellungen im FNP

Statt „gewerblicher Baufläche, bestand (grau mit Schraffur)“ wird nach einer Änderung des FNPs zukünftig „Wohnbaufläche, geplant (orange ohne Schraffur)“, wie bereits westlich vorhanden, festgesetzt. Hier am Beispiel Frankfurt südlich der Rödelheimer Landstraße, wo eine solche Änderung erfolgt, um eine Wohnnutzung zu ermöglichen. Dies kann Einfluss auf Ihre betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten und Standortsicherheit haben.



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan
Quelle: www.region-frankfurt.de (Stand 02.07.2020)

Der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für den Eigentümer. Der Bebauungsplan setzt fest, welche Art von Gebäuden und in welchem Maß gebaut werden darf und welche Nutzungen zulässig sind – also wie und was gebaut werden darf. Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und können unter anderem festsetzen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
- Verkehrsflächen (gegebenenfalls mit besonderer Zweckbestimmung wie Fußgängerbereiche oder Stellplätze für Fahrzeuge)

Beispiel für Festsetzungen im B-Plan

Art der Nutzung

MI Mischgebiet

-2 Nummerierung für Textteil im B-Plan

Maß der Nutzung

0,7 70% der Grundstücksfläche darf überbaut werden

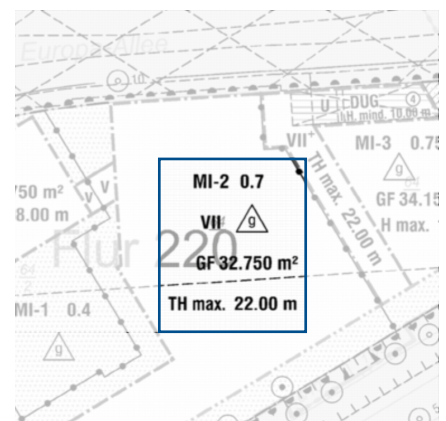
VII sieben Stockwerke sind zulässig

GF bis zu 32.700 m² (Brutto-)Geschossfläche sind möglich

TH die Traufhöhe darf maximal 22 Meter betragen

Bauweise

 geschlossene Bebauung als ein Baukörper vorgeschrieben



Ausschnitt B-Plan 715Ä Stadt Frankfurt am Main
Quelle: planas.frankfurt.de (Stand 22.07.2020)

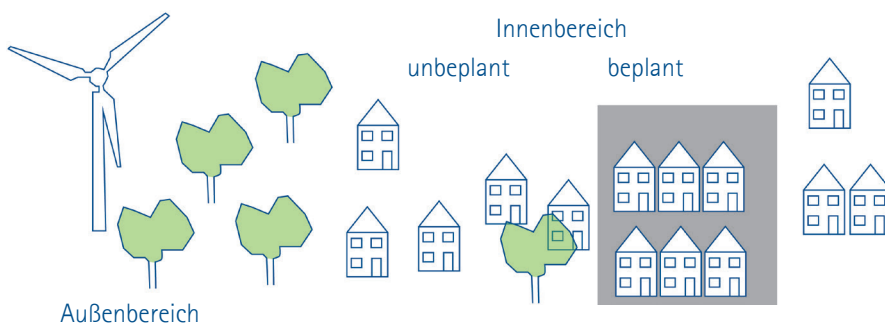
Die Aufgabe der IHK als TÖB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss die Kommune die sogenannten Träger öffentlicher Belange (TÖB) über die beabsichtigten Planungen informieren und anhören. Für die Wirtschaft ist die IHK in dieses Anhörungsverfahren eingeschaltet und kann Anregungen und Hinweise (schriftliche Stellungnahme) innerhalb einer vorgegebenen Frist von regelmäßig vier Wochen vortragen – sie ist also das Sprachrohr ihrer Mitgliedsunternehmen. Die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen kann für Gewerbetreibende zu Veränderungen von Bau- und Nutzungsrechten an einem Betriebsstandort führen, im positiven wie auch im negativen Sinn.

Wissen Sie, welches Planungsrecht für Ihren Standort und die Nachbarschaft in der Umgebung gilt?

Wenn Sie nicht wissen, wie Ihr Betriebsgrundstück und die Grundstücke in Ihrer Nachbarschaft planungsrechtlich eingeordnet sind, sollten Sie dies umgehend ermitteln. Die planungsrechtliche Einordnung eines Grundstückes sagt Ihnen, in welcher Art und Weise das Grundstück nutzbar ist. Viele Gemeinden stellen ihre B-Pläne, und somit die Information zum Planungsrecht, online zur Verfügung, z.B. für Frankfurt am Main mit dem PlanAS (planas.frankfurt.de). Das Bau- und Planungsamt Ihrer Gemeinde und ihre Industrie- und Handelskammer www.ihk.de/#ihk-finder können Sie dabei unterstützen.

Die Grundstücke in einer Kommune sind bauplanungsrechtlich in drei Kategorien eingeteilt: den beplanten Innenbereich (Bebauungsplan, § 30 BauGB), den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) und den Außenbereich (§35 BauGB).



Die Nutzungsmöglichkeiten auf Ihrem Betriebsgrundstück hängen maßgeblich davon ab, ob der Standort nach Planungsrecht für Ihr Unternehmen „passend“ ist und ob die Umgebung Ihres Betriebsgeländes so beschaffen ist, dass Sie die aus der Nachbarschaft kommenden Anforderungen des Immissionsschutzrechtes – z.B. Lärm- oder Geruchsbelastigungen – einhalten können.

Entspricht die planungsrechtliche Einordnung Ihres Betriebsgrundstücks den Anforderungen Ihres Gewerbebetriebs?

Der beplante Innenbereich

Für den „beplanten“ Innenbereich liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Gebiet ist also „überplant“ – z.B. mit der Gebietskategorie „Mischgebiet“. Hier hilft zunächst der Blick in die Baunutzungsverordnung (BauNVO), um zu klären, welche Nutzungen in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Gemäß BauNVO gibt es elf Gebietskategorien, deren Bauflächen dem Wohnen dienen, gemischt genutzt werden, einer gewerblichen Nutzung vorbehalten sind oder einer Sondernutzung dienen. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in den einzelnen Gebietstypen ist abhängig vom jeweiligen Grad der „Störung“, die von einem Gewerbebetrieb etwa hinsichtlich Lärm- oder auch Geruchsbelastigungen ausgehen kann.

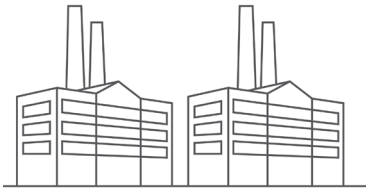
Die von der BauNVO für einen bestimmten Gebietstyp vorgesehene Zulässigkeit bestimmter Gewerbebetriebe kann jedoch von der planenden Kommune im konkreten Fall auch eingeschränkt werden (§ 1 Abs. 3 – 10 BauNVO). Das ist beispielsweise aus Gründen des Umweltschutzes oder zur Erhaltung und Förderung einer gewünschten Nutzungsmischung möglich. Viele Kommunen sind in den vergangenen Jahren dazu übergegangen, Gewerbeflächen zu gliedern und bestimmte Teilgebiete mit Nutzungseinschränkungen zu belegen. Wollen Sie unliebsame Überraschungen vermeiden, ist es ratsam den Textteil des Bebauungsplanes, die sogenannten schriftlichen Festsetzungen, aufmerksam zu lesen.

Einfach erklärt

Nicht jeder Betrieb passt in jedes Gebiet. Um es ganz deutlich zu machen – ein Asphaltmischwerk passt nicht in oder direkt neben ein Wohngebiet.

BauNVO

Die BauNVO ist die Verordnung, die die bauliche Nutzung eines Grundstücks definiert. Sie definiert, dass die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) festgesetzt werden können – zum Beispiel als „Mischgebiet“. Bindend ist immer die Fassung der BauNVO, in deren Geltungszeitraum der Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wurde.



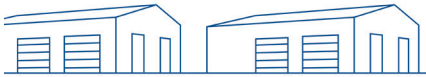
Ein Überblick über die Gebietskategorien für Gewerbebetriebe:

Industriegebiete (GI) § 9 BauNVO

Industriegebiete dienen gemäß § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Gewerbegebiete (GE) § 8 BauNVO

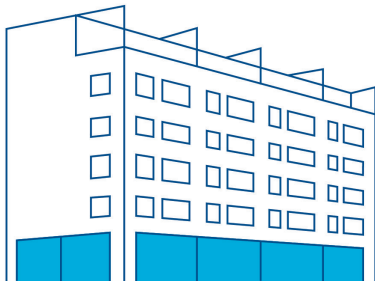
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Zulässig sind gemäß BauNVO grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Tankstellen.



Gewerbebetriebe in anderen Baugebieten §§ 2 bis 7, sowie § 10 und § 11 BauNVO

In den anderen Baugebieten der BauNVO müssen sich gewerbliche Nutzungen innerhalb eines Plangebietes gegenüber anderen Nutzungen in oft enger Nachbarschaft behaupten. Dabei haben die verschiedenen Gebietstypen durchaus unterschiedliche, vom jeweiligen Störgrad abhängige Zulässigkeitsmerkmale für gewerbliche Nutzungen. So sind etwa zulässig in

- Mischgebieten (MI) und Urbanen Gebieten (MU): Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- in Allgemeinen Wohngebieten (WA): Betriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Darüber hinaus gibt es auch noch: Kleinsiedlungsgebiete, Reine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete, Dorfgebiete, Kerngebiete und Sondergebiete.

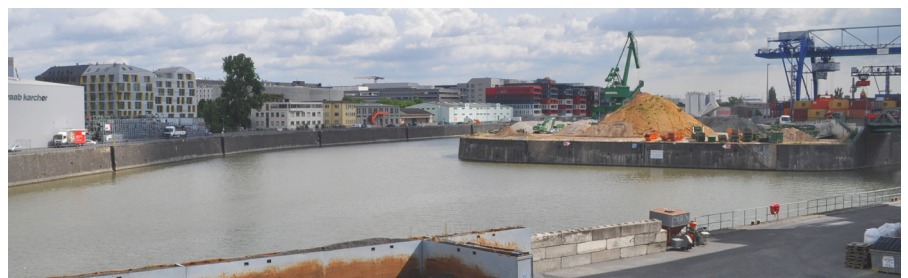


Diese Unterschiede sind wichtig, weil das Wohnen nicht in jedem Gebietstyp vor Immissionen gleichermaßen geschützt ist.

Auf die Frage, ob Ihr eigener Standort durch den Bebauungsplan ausreichend gesichert ist und welche Entwicklungsmöglichkeiten er hat, geben die sehr allgemein formulierten Zulässigkeitsbeschreibungen der BauNVO aber kaum hinreichend Auskunft. In jedem Fall sollten Sie auf die besonderen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Textteil der Planunterlagen achten (etwa Einschränkungen bestimmter Gewerbebetriebe, räumliche Gliederung, Bestimmungen über den Anteil der Wohnfläche an der Geschossfläche). Besondere Vorsicht ist geboten, wenn Ihr Betrieb immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen hat oder in Zukunft benötigt.

Beispiel Osthafen

Der Osthafen Frankfurt ist beispielsweise ein unbepannter Innenbereich, dessen planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen liegt eine Prägung als Industriegebiet (GI) vor.



Der unbepannte Innenbereich

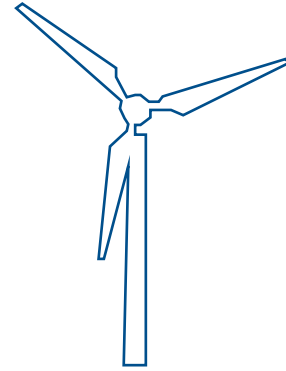
Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein B-Plan vorliegt, regelt § 34 BauGB. Nach Absatz 1 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenheit der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. § 34 Abs. 4 BauGB eröffnet der Kommune die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Außenbereich

Das Bauen im Außenbereich regelt § 35 BauGB. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig. Dabei handelt es sich beispielsweise um Vorhaben,

- die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen,
- die dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Wärme) oder einem ortsgebunden gewerblichen Betrieb dienen,
- wenn sie aufgrund besonderer Anforderungen an die Umgebung wegen ihrer nachteiligen Wirkung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
- die der Erforschung und Nutzung der Kern-, Wind- oder Wasserenergie dienen.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.



Zusammenwirken von Planung und Immissionschutz

Bei Anlagen, für deren Errichtung, Betrieb oder wesentliche Änderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ein Genehmigungsverfahren erforderlich ist, genügt es nicht, dass eine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Hier muss auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sichergestellt werden, dass das Vorhaben für ein Gebiet unbedenklich ist.

„Anlagen“ können Betriebsstätten und sonstige ortsfeste Einrichtungen sein. Aber auch Maschinen, Geräte und sonstige ortsveränderliche technische Einrichtungen sowie Fahrzeuge und sogar Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert bzw. abgelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, die Emissionen verursachen können. Welche Anlagen genehmigungsbedürftig und welche nicht genehmigungsbedürftig sind, wird im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt.

Wie sieht die Umgebung Ihres Betriebsstandortes immissionsschutzrechtlich aus?

Die häufigsten durch Gewerbe verursachten Immissionen sind Geräusche. Darüber hinaus gibt es Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen können.

Das Beispiel Lärmbelästigung

Welche Lautstärke zumutbar ist, definiert die Vorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm). In ihr werden Immissionsrichtwerte und die Art, wie diese gemessen werden, festgelegt, wobei die TA Lärm die einzelnen Baugebietstypen unterschiedlich schützt – Industriegebiete wenig, Wohngebiete stark. Die festgelegten Immissionsrichtwerte sind „akzeptorbezogen“, d. h. alle Immissionen, die beim Empfänger = Akzeptor (z. B. Wohnbebauung) ankommen, müssen gemeinsam den vorgegebenen Richtwert einhalten. Die TA Lärm berücksichtigt daher die eventuell von anderen Anlagen ausgehende Vorbelastung auch betriebsübergreifend und vergleicht dann die in der betroffenen Nachbarschaft entstehende Gesamtbelastung mit den Immissionsrichtwerten.

Wird in der Nähe des Betriebsstandortes eine Wohnbebauung geplant, entstehen damit ein neuer Immissionsort und häufig auch immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen. In diesen Fällen kann die zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde (die Regierungspräsidien) den emittierenden Betrieb durch eine nachträgliche Anordnung gemäß § 17 BImSchG zur Reduzierung seiner Schallemissi-

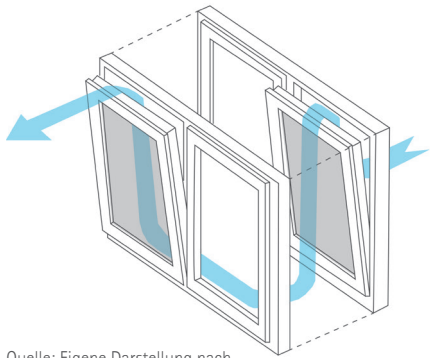
Emission - Immission

Emission bewirkt Immission -> Gewerbebetriebe stoßen Emissionen (z.B. Gewerbelärm) aus und Immissionen (z.B. Gewerbelärm) wirken auf die Nachbarschaft ein.



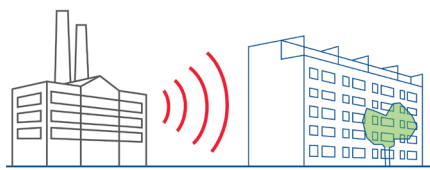
TA Lärm

Die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie gilt sowohl für genehmigungsbedürftige als auch für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Es gelten Immissionsrichtwerte in Abhängigkeit der jeweils gültigen Gebietskategorie, z.B. bei einem WA (Allgemeinem Wohngebiet) 55 db(A) tags und 40 db(A) nachts oder im MI (Mischgebiet) 60 db(A) tags und 45 db(A) nachts.



Quelle: Eigene Darstellung nach Eilenburger Fenstertechnik GmbH & Co. KG

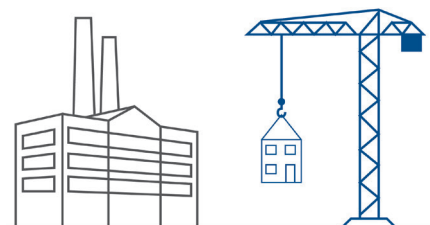
Das Hamburger Hafencity-Fenster zeichnet sich durch eine doppelte Verglasung aus, deren Öffnungsflügel versetzt angeordnet sind und dessen Leibung Schall absorbiert. So ist es möglich, bei teilgeöffnetem Fenster zu lüften und ausreichende Schalldämmwerte zu erreichen.



Der Wohnungsbau schützt sich durch einen geschlossenen Gebäuderiegel gegenüber dem vom Gewerbe ausgehenden Lärm.

Gut zu wissen

Die Wohnnutzung ist eine schutzwürdige Nutzung. Daraus können sich für emittierende Unternehmen erhöhte Anforderungen an Schutzmaßnahmen ergeben (z.B. Lärmschutz).



sionen verpflichtet, z. B. indem er seine Betriebsabläufe ändert oder Ertüchtigungen an den emittierenden Anlagen vornimmt (Einhausung von Maschinen u. ä.). Hieraus können erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Betrieb entstehen.

Potentielle Konfliktlösungen nach TA Lärm

Ein Bebauungsplan kann u. a. folgende Festsetzungen festlegen, um Lärmkonflikte zu verhindern:

Schallschutzmaßnahmen

- Zweifelsfrei TA-Lärm-konform sind nur feststehende, nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) sowie Doppelfassaden oder Fenster mit vormontierten, feststehenden Prallscheiben. Allerdings ist die Verwendung nicht zu öffnender Fenster im Wohnungsbau stark eingeschränkt. Sie sind nur dann akzeptabel, wenn der zu schützende Aufenthaltsraum zusätzlich über eine „leise“ Außenfassade verfügt, an der ein konventionelles Fenster verbaut werden kann.
- Neue TA-Lärm-konforme Schutzfenster
- Der mittlerweile bekannteste Fenstertyp ist das sogenannte Hamburg Hafencity-Fenster. Derartige Fenster werden auch vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) nach derzeitigem Diskussionsstand als TA-Lärm-konform eingestuft.
- Alternativ kann der Gewerbelärm auch mit Lärmschutzwänden reduziert werden. In der Regel sind solche Schutzmaßnahmen aber sehr aufwändig und, wenn überhaupt, nur im Rahmen städtebaulicher Planungen realisierbar.

Städtebauliche und architektonische Schutzkonzepte

- Eine Blockrandbebauung mit einem Gebäuderiegel als Schallschutz zum Gewerbebetrieb bzw. zur Lärmquelle oder Wohnungsgrundrisse bei denen die zu schützenden Aufenthaltsräume (z.B. Schlafzimmer) zur lärmabgewandten Seite geplant sind.

Zwischenwert in Gemengelage

- Wenn gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen, ist das eine Gemengelage. In einer solchen Lage können die Immissionsrichtwerte für Wohnen auf einen geeigneten Zwischenwert in Rücksicht auf die gewerbliche Nutzung erhöht werden.



Plötzlich steht ein Wohnhaus neben dem Betriebsstandort

Bauland wird vielerorts knapp und das bedeutet, dass die Konkurrenz um freie Flächen groß ist. Eine Konsequenz daraus ist, dass beispielsweise Wohnnutzungen immer näher an bestehende Gewerbegebiete heranrücken. Daraus können Konflikte entstehen und oft hat der „störende“ Gewerbebetrieb das Nachsehen.

Plötzlich ist sie da – die Wohnbebauung. Direkt neben dem eigenen Betriebsstandort. Die Wohnbebauung rückt entweder heran durch:

- eine Baugenehmigung (Beispiel: Neubau eines Wohngebäudes in der Nachbarschaft.)
- oder einen neuen Bebauungsplan (Beispiel: Das Nachbargrundstück wird als Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe erlaubt) ausgewiesen.)

Plötzlich ist der Betriebsstandort überplant

Das knapp werdende Bauland verleitet einige Gemeinden auch dazu, bestehende Gebiete neu zu überplanen. Das heißt, die Kommune kann:

- einen neuen B-Plan aufstellen
- oder einen alten B-Plan abändern.

Liegt das Betriebsgrundstück im Geltungsbereich des B-Plans, wird es somit „überplant“. Beispielsweise wird die bisherige Gebietskategorie Gewerbegebiet geändert in die Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet. Insbesondere für Mieter oder Pächter ist diese Situation gefährlich. Wenn der Grundstückseigentümer an der neuen Planung interessiert ist und diese unterstützt, kann dies zur Kündigung oder dem Auslaufen von Miet- oder Pachtverträgen mit ansässigen Gewerbetreibenden führen.

Setzen Sie sich in dieser Situation direkt mit Ihrem Vermieter/Pächter in Verbindung, und versuchen Sie, eine gemeinsame Lösung zu finden.

Das Recht des „Zuerst-Dagewesenen“ gilt nicht immer

Der Bestandsschutz besagt, dass eine bauliche Anlage, die in baurechtlich genehmigter Form errichtet wurde, trotz einer Änderung der Rechtslage nicht beseitigt oder abgeändert werden muss. Darin eingeschlossen sind Maßnahmen, um den baulichen Bestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten.

Anders als bei Genehmigungen nach dem Baurecht, muss der Betreiber einer genehmigungsbedürftigen wie auch einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage nach dem BImSchG mit neuen Anforderungen, den Immissionsschutz betreffend, rechnen. Es handelt sich insofern um dynamische Betreiberpflichten, d.h. Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Emittierende Betriebe können daher nachträglich durch Auflagen und Einschränkungen beeinträchtigt werden, sofern die Anlagen nicht dem Stand der Technik entsprechen oder neue Immissionsorte (z. B. Wohngebiet) entstehen.

Rechtsschutz

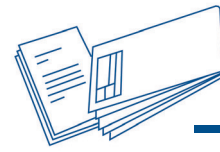
Gegen Bebauungspläne: Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes kann ein sogenannter Normenkontrollantrag gestellt werden. Dabei wird die Einhaltung formeller und materieller Planungsvorgaben des Bebauungsplans geprüft und entschieden, ob der Bebauungsplan wirksam ist. Antragsbefugt sind alle natürlichen oder juristischen Personen, die geltend machen, durch die Rechtsvorschrift oder ihre Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden.

Um einen Anspruch auf die Einreichung eines Normenkontrollantrags zu behalten, sollten Sie sich im Rahmen der Beteiligungsphase zum B-Plan gegenüber der Stadt- oder Gemeindeverwaltung äußern und eine Stellungnahme abgeben. Hierbei müssen Sie auf die von der Verwaltung vorgegebene Frist (in der Regel 30 Tage) achten, denn nicht fristgerecht eingegangene Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

Gegen eine Baugenehmigung: Wurde eine Baugenehmigung erteilt, von der der Unternehmer in Kenntnis gesetzt wurde, kann er als Nachbar in der Regel innerhalb eines Monats Widerspruch einlegen. Wurde der Unternehmer nicht über die Baugenehmigung informiert, so bleibt die Baugenehmigung ein Jahr anfechtbar. Hat der Widerspruch keinen Erfolg, so kann der Nachbar anschließend vor dem Verwaltungsgericht Anfechtungsklage gegen die erteilte Baugenehmigung erheben.

Gegen den (Regionalen) Flächennutzungsplan: Nach allgemeiner Auffassung können Flächennutzungspläne grundsätzlich nicht angegriffen werden, da der Flächennutzungsplan nur eine behördeninterne Verbindlichkeit hat.

In jedem Fall empfehlen wir die Kontaktaufnahme zu einem Rechtsbeistand.



- neu -

Bestandsschutz

Die bisherige Funktion, Nutzung und bauliche Beschaffenheit eines Gebäudes ist baurechtlich geschützt. Probleme können sich ergeben, wenn der bestehende Betrieb erweitert oder etwa nach einem Brandschaden wieder aufgebaut werden soll.

Anders sieht es bei den Betreiberpflichten nach dem Immissionsschutzrecht aus. Diese können bei Veränderungen in der Umgebung der Anpassung bedürfen. Kommt ein Wohngebiet hinzu, haben die Bewohner ggf. Anspruch auf lärmverringende Maßnahmen, weil sie sich vom Gewerbebetrieb gestört fühlen könnten.

Baustopp

Trotz Widerspruch oder Klage wird das Bauvorhaben nicht direkt „gestoppt“. Möchten Sie, dass das Bauvorhaben unterbunden wird, müssen Sie einen Antrag auf Eilrechtsschutz beim Verwaltungsgericht stellen.

Was Sie tun sollten, um unliebsamen Überraschungen aus dem Weg zu gehen!

Sie müssen davon ausgehen, dass Planungen und Genehmigungen Ihrer Gemeinde Auswirkungen auf Ihren Betriebsstandort haben können, die Sie nicht unterschätzen dürfen. Daher gilt:

Beobachten Sie Änderungen im Einwirkungsbereich und der Nachbarschaft Ihres Betriebsstandortes aufmerksam:

- im Amtsblatt oder der Internetseite („Bekanntmachungen“) Ihrer Gemeinde
- auf der Website Ihrer IHK (IHK Finder www.ihk.de/#ihk-finder)
- Auf dem zentralen Internetportal für die Bauleitplanung des Landes Hessen <https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles>
- Baugeschehen vor Ort

Werden Sie aktiv, wenn Sie als Anrainer betroffen sind

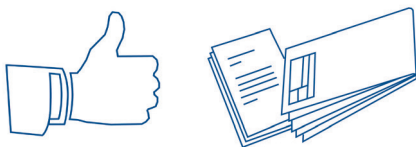
- Prüfen Sie, inwiefern Sie von der beabsichtigten Planung in Ihrem Betriebsablauf, Ihrer Standortsicherheit oder Erweiterungsabsicht betroffen sind.
- Geben Sie gegenüber der planenden Gemeinde unter Wahrung der Frist eine eigene Stellungnahme ab, in der Sie Ihre Einwände zum Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder dem tatsächlichen Baugeschehen darlegen.
- Setzen Sie sich gerne mit Ihrer IHK in Verbindung, denn auch die IHK reicht bei der planenden Gemeinde eine Stellungnahme zu Bauleitplänen ein, und kann Ihre Anmerkungen ggf. mit aufnehmen.

In den meisten Fällen ist ein persönliches Gespräch mit der planenden Kommune zu empfehlen. Gerne steht Ihnen Ihre IHK bei solchen Gesprächen unterstützend zur Seite. Sprechen Sie uns an (IHK Finder www.ihk.de/#ihk-finder).

Nicht zu vergessen: Bauleitplanung als Chance

Mit der Bauleitplanung können erforderliche Voraussetzungen geschaffen werden, wenn ein Unternehmen den Betriebsstandort wechseln, sich neu ansiedeln oder am Betriebsstandort erweitern möchte. Es bietet sich die Chance, im Bebauungsplan die betrieblichen Bedürfnisse zu verankern. Ein Unternehmen kann selbst ein Bauleitplanverfahren anregen – einen Anspruch darauf hat es jedoch nicht.

Sofern Ihr Betriebsstandort derzeit noch im unbeplanten Bereich liegt und Ihre Gemeinde nun einen Bebauungsplan für Ihr Grundstück aufstellt, kann dies durchaus auch zu positiven Veränderungen von Bau- und Nutzungsrechten am Betriebsstandort führen. Wird im Bebauungsplan zum Beispiel der Gebietstyp „Gewerbegebiet“ vorgesehen und dieser Gebietstyp passt zu den Anforderungen Ihres Gewerbebetriebs, können Sie von dieser Planung im Hinblick auf Ihre Planungssicherheit profitieren.



Bsp. Alnatura Campus

Der Alnatura Campus befindet sich auf einem ehemaligen Kasernengelände im Südosten von Darmstadt. Für das Gelände liegt ein Bebauungsplan vor, der der spezifischen Nutzung Rechnung trägt. Er sieht für den Standort ein entsprechendes GE mit Nutzungseinschränkungen vor.



Quelle: Alnatura, Fotograf: Lars Gruber

Weiterführende Informationen

Rechtsgrundlagen

Gesetze und Verordnungen wie das BauGB, die BauNVO und das BImSchG finden Sie unter www.gesetze-im-internet.de.

Die TA Lärm als Verwaltungsvorschrift finden Sie unter www.verwaltungsvorschriften-im-internet.de.

Broschüre „Mitplanen Mitreden Mitmachen“

Ein Leitfaden des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, der Antworten auf viele Fragen der städtebaulichen Planung liefert: Welche städtebaulichen Planungen gibt es? Welche Aufgaben erfüllen sie? Wie kann ich an den städtebaulichen Planungen mitwirken? Welche Vorgaben werden auf überörtlicher Ebene gemacht? Auf diese und andere Fragen gibt die Broschüre eine Antwort.

www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

Erklärfilm Bauleitplanung

Was Bauleitplanung ist, was sie für Unternehmen bedeutet, und wie Ihre IHK Einfluss darauf nehmen kann, erklärt der Erklärfilm.

https://youtu.be/xRA2jFreg_U

Hinweis

Alle Angaben in der vorliegenden Handreichung wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt der HHIK keine Gewähr.



Hessischer Industrie-
und Handelskammertag

Impressum

Herausgeber

Hessischer Industrie- und
Handelskammertag (HIHK) e. V.

Karl-Glössing-Straße 8

65183 Wiesbaden

☎ 0611 360 115 0

@ info@hikh.de

🌐 www.hikh.de

Redaktion

Ulrike Gaube, Bettina Rausch, Hannah
Sudholt, Christian Thiel, Svenja Winter-
heimer

Ansprechpartnerin

s.winternheimer@frankfurt-main.ihk.de

Layout & Grafik

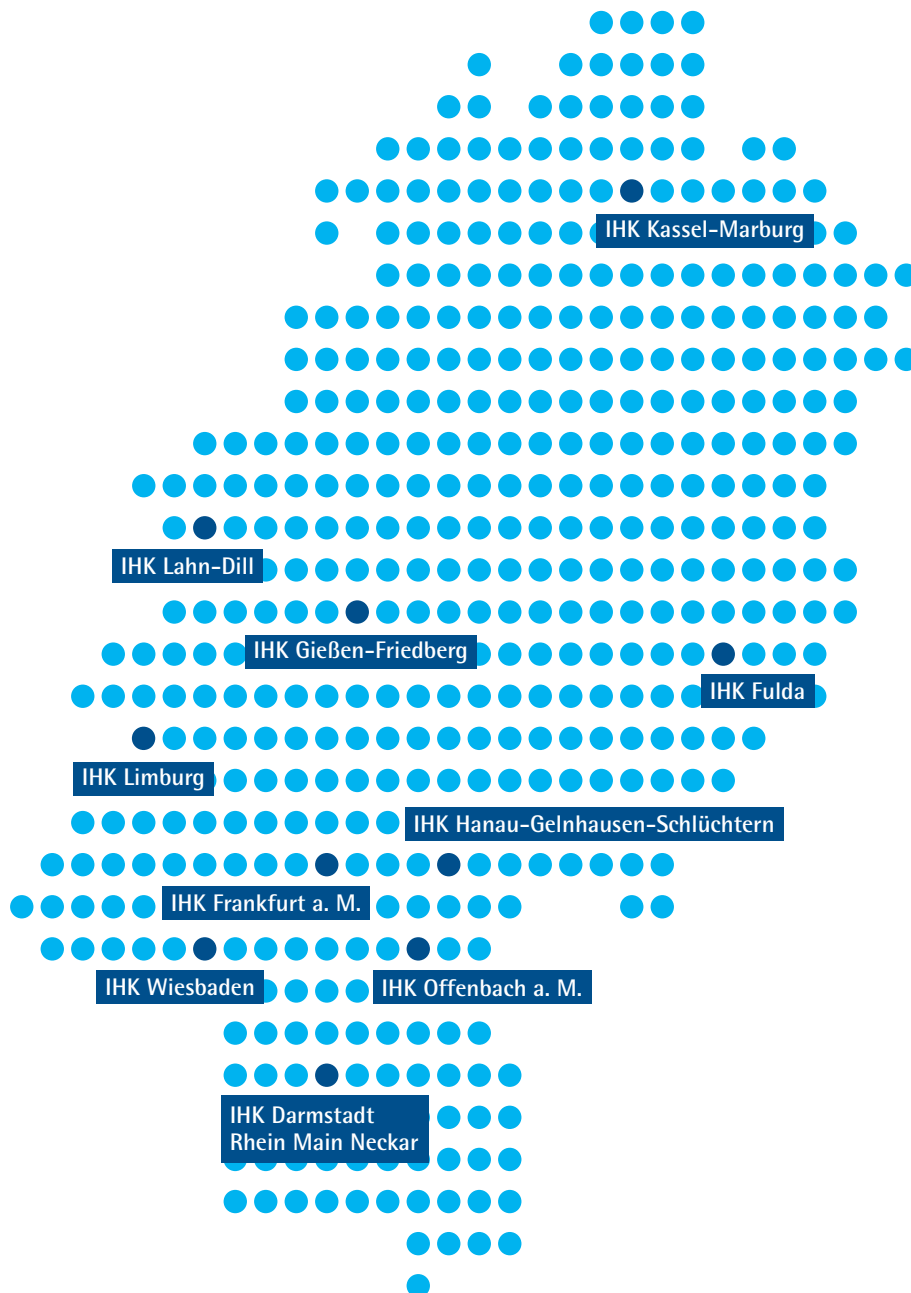
Ulrike Gaube

sofern nicht anders angegeben

Fotos

Svenja Winternheimer

sofern nicht anders angegeben



Über den Hessischen Industrie- und Handelskammertag

Gemeinsam für Hessens Wirtschaft: Der Hessische Industrie- und Handelskammertag (HIHK) koordiniert die landespolitischen Aktivitäten der zehn hessischen IHKs. Als Sprachrohr der gewerblichen Wirtschaft in Hessen vertreten wir die Interessen von rund 400.000 Mitgliedsunternehmen gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Mit engen Kontakten zur Landesregierung, dem Landtag, den Medien sowie allen wichtigen Akteuren auf Landesebene wollen wir einen Beitrag leisten, damit die Standpunkte der hessischen Wirtschaft Gehör finden und auch in der öffentlichen Wahrnehmung zur Geltung kommen. Dabei ist das Gesamtinteresse der Wirtschaft der Maßstab unserer Arbeit.