



Beschlussvorlage

Vorlagennummer: 2026/114

Erstellt von: Wiedmann
Aktenzeichen: 621.012

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
21.05.2026	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Grundsatzbeschluss zum Bauturbo - Ausschluss von betriebsunabhängiger Wohnnutzung in Gewerbegebieten

Sachverhalt:

Unter der Bezeichnung „Bauturbo“ hat der Gesetzgeber wesentliche Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen. Anlass für diese Gesetzesänderungen ist der Mangel an Wohnraum. Die Änderungen des BauGB sollen den schnellen Bau von Wohnungen, die Erweiterung von Wohngebäuden und Umnutzungen von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken ermöglichen.

§ 31 Abs. 3 BauGB ermöglicht zur Schaffung von Wohnraum Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans, auch wenn dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden, was bisher ein Ausschlussgrund für eine Befreiung darstellte.

§ 34 Abs. 3b BauGB befreit Bauvorhaben zu Wohnzwecken von dem Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung.

§ 246e BauGB ist eine zeitlich befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau. Zu Gunsten des Wohnungsbaus ermöglicht § 246e BauGB Abweichungen von den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In allen drei Fällen muss ein Vorhaben unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein und die Gemeinde muss ihre Zustimmung erteilen. Dabei gibt es keinen Rechtsanspruch auf Zustimmung, die Gemeinde ist frei in ihrer Entscheidung, ob und in welchem Umfang, so auch in welchem Gebietstyp, der Bauturbo angewandt werden soll. Es gilt jedoch der Gleichbehandlungsgrundsatz, sodass Entscheidungen nach den oben aufgeführten Normen auch Auswirkungen auf künftige vergleichbare Fälle haben.

Durch die eingereichte Bauvoranfrage zur Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Nutzungsänderung zweier Betriebsleiterwohnungen zu betriebsunabhängigen Wohnungen ist über die Anwendung des Bauturbos in einem Gewerbegebiet zu entscheiden (siehe Vorlage 2026/112). Zu prüfen war dazu insbesondere, ob das

Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Im Ergebnis wurde eine Vereinbarkeit von betriebsunabhängigen Wohnnutzungen mit den Gewerbenutzungen und damit mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen aus nachfolgend aufgeführten Gründen nicht festgestellt:

1. Widerspruch zu dem planerischen Ziel der Gemeinde

Mit Ausweisung des Gebietstyps Gewerbe sollen Flächen den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben und so die wirtschaftliche Entwicklung und Ansiedelung von Gewerbebetrieben fördern. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung widerspricht diesem Ziel.

2. Änderung des Gebietstyps

Mit der Zulassung von betriebsunabhängigem Wohnen besteht die Gefahr, dass der Gebietstyps kippt, weg vom Gewerbegebiet, hin zum Mischgebiet, verbunden mit dem Wegfall von Gewerbeflächen und möglichen Einbußen der Gewerbesteuer.

3. Nutzungskonflikte

Gewerbegebiete geben klar dem Gewerbe mit einhergehenden Störfaktoren (Lärm, Verkehr, Gerüche, Betriebszeiten) Vorrang. Eine fehlende Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen erhöht das Konfliktpotenzial erheblich. Bereits jetzt führen Gewerbenutzungen zu Konflikten mit angrenzenden Wohnbebauungen.

4. Einschränkungen für Gewerbebetriebe

Nicht nur durch wegfallenden Gewerbeflächen werden Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt, auch das Gebot der Rücksichtnahme auf Wohnnutzungen z.B. durch einzuhaltende Grenzwerte bei Immissionen, kann Einschränkungen für die Gewerbebetriebe bedeuten.

Die aufgeführten Gründe treffen nicht nur auf die vorliegende Bauvoranfrage im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rotheidlen“ zu, sondern auf alle Gewerbeflächen in der Gemeinde. Die Verwaltung hat bisher darauf verzichtet, Leitlinie zum Umgang mit dem Bauturbo zu erstellen und beschließen zu lassen. Vielmehr soll im Zuge konkret vorliegender Bauvorhaben eine umfassende rechtliche Prüfung erfolgen und darauf aufbauend ggfls. ein Grundsatzbeschluss gefasst werden. Im vorliegenden Fall wurde der Umgang mit den Normen des Bauturbos in Gewerbegebieten geprüft. Sofern der Gemeinderat die Verwaltungsmeinung teilt und betriebsunabhängige Wohnnutzung in Gewerbegebieten ablehnt, kann für diese Fallkonstellation ein Grundsatzbeschluss gefasst werden, der Bauherren und der Baurechtsbehörde klare Regeln zur Anwendung des Bauturbos in diesem Bereich gibt.

Zum Schutz der Gewerbeflächen und der Gewerbebetriebe, empfiehlt die Verwaltung, betriebsunabhängige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten, im Rahmen der Normen des Bauturbos (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB), nicht zu erlauben und die erforderliche Zustimmung zu verwehren.

Die Zuständigkeit zur Zustimmung bzw. Ablehnung liegt nach § 36a BauGB zunächst beim Gemeinderat und kann mit entsprechendem Beschluss auch auf den Bürgermeister übertragen werden. Über die Hauptsatzung ist dem Bürgermeister bereits die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB übertragen, das für Befreiungen (§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB), die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Einfügen)

sowie Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) notwendig ist. Für die Zustimmung oder Ablehnung nach § 36a BauGB besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Zuständigkeit neben dem Gemeinderat, zusätzlich an den Bürgermeister zu übertragen. Sollte der Grundsatzbeschluss zur Wohnnutzung gefasst werden, bietet sich eine Übertragung rein für diese Fallkonstellation im Rahmen des Bauturbos an. Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses könnte der Bürgermeister die Entscheidung der Baurechtsbehörde mitteilen, ohne, dass es einen weiteren Gemeinderatsbeschluss benötigt. Eine Behandlung im Rahmen einer Gemeinderatssitzung ist trotzdem weiterhin möglich. Der Gemeinderat ist frei in seiner Entscheidung, die Zuständigkeit zu übertragen. Ein entsprechender Beschlussvorschlag ist unter 2. formuliert.

Beschlussvorschlag:

1. Im Rahmen der Normen des Bauturbos (§§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b, 246e BauGB), werden betriebsunabhängige Wohnnutzungen in Gewerbegebieten abgelehnt, die Zustimmung nach § 36a BauGB nicht erteilt.
2. Die Zuständigkeit nach § 36a BauGB zur Ablehnung von betriebsunabhängigen Wohnnutzungen in Gewerbegebieten wird an den Bürgermeister übertragen. Die Zuständigkeitsübertragung gilt nur für diesen speziellen Fall.

Anlagen: