

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2502

Antrag der Fa. Auto-Eck, Klein Scharrel, für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 in Klein Scharrel

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	12.09.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	19.09.2017	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405/916 141

Sachdarstellung:

Im Jahr 2000 ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 für die Bauerschaft Klein Scharrel die Ausweisung eines Baugebietes erfolgt. Auf einer Fläche von 8,9 ha sollte für die Eigenentwicklung des Ortes ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen bereitgestellt werden. In Anspruch genommen wurden hierfür die rückwärtig zu den Straßen Sandkuhle und Dorfstraße gelegenen Bereiche. Das gesamte Plangebiet wurde als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Bebauungsplandokument entnommen werden.

Von der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist seinerzeit auch der damals bereits als Autohandel und Kfz-Werkstatt baurechtlich genehmigte und entsprechend ausgeübte Gewerbebetrieb „Auto-Eck“ erfasst worden. Die Lage innerhalb eines ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes steht in planungsrechtlicher Hinsicht grundsätzlich dem Betrieb einer Kfz-Werkstatt entgegen. Dieser Umstand wurde seinerzeit dahingehend abgewogen, dass es sich bei der Firma um einen auch im Mischgebiet durchaus zulässigen Betrieb handelt, von dem keine das Wohnen störende Lärmemissionen ausgehen. Es wurde weiter ausgeführt, dass durch die Überplanung als allgemeines Wohngebiet zwar eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb erfolgt aber er in seiner derzeitigen Ausprägung Bestandsschutz genießt.

Ziel der Planung war somit neben der Ausweisung von Wohnbauflächen auch die dauerhafte Sicherung der Existenz des Betriebes, zu der auch Umbau und Modernisierungsmaßnahmen zählen sollten, solange der Umfang und damit die Prägung des Betriebes sich nicht nachteilig auf das Wohnen im Umfeld auswirken.

Nunmehr beabsichtigt die Betriebsinhaberin ihren Werkstattbetrieb umzustrukturieren. Es sollen hierbei keine erweiterten Kapazitäten vorgehalten werden. Ziel der Umstrukturierung ist lediglich, dass durch einen Umbau der

Werkstatt die Arbeitsabläufe verbessert werden. Im Hinblick auf den in absehbarer Zeit bevorstehenden Generationenwechsel im Betrieb ist beabsichtigt, die Werkstatt auch technisch auf Stand zu bringen. Hierzu bietet es sich an, die Werkstattplätze in ein neu zu errichtendes Gebäude umzulagern (siehe hierzu den als **Anlage Nr. 2** beigefügten Lageplan), um dort von Grund auf dem heutigen Standard gerecht werden zu können. Eine auf die vorgenannten Veränderungen gerichtete Bauvoranfrage wurde seitens des Landkreises allerdings abschlägig beschieden. Begründung hierfür war, dass sich ein Bestandsschutz immer nur auf bereits vorhandene Baulichkeiten beziehen kann. Jegliche Neubauten, auch wenn durch sie im Ergebnis keine Erweiterung des Betriebes erfolgt, können sich danach nicht auf den Bestandsschutz stützen. Sie wären vielmehr nach dem derzeit geltenden Baurecht zu beurteilen. Da der Bebauungsplan Nr. 119 für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, ein Werkstattbetrieb allerdings innerhalb eines WA aus immissionsrechtlicher Hinsicht nicht zulässig ist, wurden die auf die Umstrukturierung des Werkstattbetriebes gerichteten Planungen der Fa. Auto-Eck vom Landkreis Ammerland als nicht genehmigungsfähig abgelehnt. Das Schreiben des Landkreises ist als **Anlage Nr. 3** beigefügt.

Es bleibt also festzuhalten, dass die planerische Absicht einer generellen Sicherung der Existenz des Werkstattbetriebes dahingehend, dass der Betrieb in seiner bestehenden Ausprägung erhalten und weitergeführt werden kann, durch die derzeitige Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nicht gewährleistet werden kann.

Aus diesem Grunde hat die Betriebsinhaberin sich nunmehr mit einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes an die Gemeindeverwaltung gewandt. Danach beantragt sie, das für ihr Grundstück festgesetzte allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umzuwidmen, um in der Folge die oben beschriebenen genehmigungsrelevanten Baumaßnahmen durchführen zu können. Der Antrag ist als **Anlage Nr. 4** beigefügt.

Mit dem Landkreis Ammerland ist verwaltungsseits im Vorfeld geklärt worden, dass es sich bei dem Betrieb – auch unter Berücksichtigung der geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen – um ein mischgebietskonformes Vorhaben handelt. Es werden in der Werkstatt ausschließlich Wartungs- und Reparaturarbeiten ausgeführt, die lärmtechnisch zu keinen Nutzungskonflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen können. Karosserie- oder Lackierarbeiten, die auch innerhalb eines Mischgebietes nicht zulässig wären, werden in der Werkstatt nicht vorgenommen.

In planungsrechtlicher Hinsicht würde sich durch eine Umwidmung des Grundstückes zu einem Mischgebiet keine Verringerung des Schutzanspruches für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke ergeben, da dort weiterhin in immissionsrechtlicher Hinsicht die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden dürfen. Gleichzeitig wäre mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine Veränderung des Betriebsgepräges hin zu einer umfassenden Kfz-Werkstatt mit emissionsträchtigen Karosserie- und Lackierarbeiten weiterhin ausgeschlossen. Die Ausweisung eines Mischgebietes angrenzend an allgemeine Wohngebiete entspricht im Übrigen der gängigen Abstufung unterschiedlicher Baugebietstypen untereinander. In lärmtechnischer Hinsicht ist in der Praxis sogar vielmehr zu erwarten, dass sich durch die geplanten Umbaumaßnahmen die Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke verringern werden, da

die Werkstatt zukünftig der Dorfstraße zugewandt werden soll.

Um dem langjährig an diesem Standort ansässigen Betrieb eine angemessene und zukunftsfähige Entwicklungsmöglichkeit offen zu halten, schlägt die Verwaltung deshalb vor, den Bereich der im Eigentum der Betriebsinhaber stehenden Flächen als Mischgebiet auszuweisen und so die bereits bei der damaligen Planaufstellung verfolgte Zielsetzung einer Sicherung des Betriebsstandortes zu gewährleisten. Der mögliche Geltungsbereich einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplanes ist der **Anlage Nr. 5** zu entnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes stellt sich als Maßnahme der Innenentwicklung dar und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. ____** zum Protokoll über die Sitzung des Bauausschusses am 12.09.2017 ergebenden Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 zur Ausweisung eines Mischgebietes durchgeführt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 119
- Lageplan der geplanten Baumaßnahmen
- Schreiben des Landkreis Ammerland
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich der Planänderung