



Grundsatzbeschluss zum Bauturbo

- Ausschluss von betriebsunabhängiger Wohnnutzung in Gewerbegebieten

Beschluss vom: 21.05.2026
Zuständigkeit: Gemeinderat

In der Sitzung des Gemeinderats vom 21.05.2026 hat der Gemeinderat folgenden Beschluss in Bezug auf die Normen des Bauturbos gefasst:

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.

Begründung:

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

In den oben genannten Fällen muss ein Vorhaben unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Eine Vereinbarkeit von betriebsunabhängigen Wohnnutzungen mit den Gewerbenutzungen und damit mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen wurde 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 Gebietstyp 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.

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