

Gemeinde Selfkant



Sitzungsvorlage 600/2010

öffentlich

Gemeindevertretung
Verkehr-, Bau- und Umweltausschuss

Entscheidung
Vorberatung

Finanzielle Auswirkungen	nein	Anlagevermögen	
Haushaltsmittel zur Verfügung	nein	Abwicklung über Produkt	

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 - Tüddern, An der Sandgrube -

Einführung:

Der Antrag stand erstmals in der Sitzung der Gemeindevertretung am 7. Oktober 2010 zur Tagesordnung und wurde mit der Maßgabe vertagt, „dass die Verwaltung beauftragt wurde, die nicht störenden Handwerksbetriebe zu konkretisieren bzw. zu erläutern.“

Sachverhalt:

Ein Bewohner (Bauherr) aus dem Bebauungsplangebiet Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube – hatte beim Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg einen Antrag auf Nutzungsänderung gestellt. Ziel des Antrages war die Einrichtung eines vorhandenen Schlafzimmers im Eigenheim des Antragstellers als Kosmetikstudio.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde vom Kreis Heinsberg mit der Begründung abgelehnt, dass

...das zur Bebauung vorgesehene Grundstück innerhalb des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 liege und sich die Zulässigkeit des Vorhabens daher nach § 30 Abs.1 des Baugesetzbuches richte. Hiernach ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes zulässig, wenn es dessen Festsetzungen entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bebauungsplan Nr. 26 enthält unter anderem die Festsetzung, dass „nicht störende Handwerksbetriebe“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung BauNVO auch nicht ausnahmsweise zulässig sind. Diese Festsetzung halte das Vorhaben jedoch nicht ein, da es sich bei dem geplanten Kosmetikstudio gemäß Anlage B zur Handwerksordnung („Verzeichnis der Gewerbe, die handwerksähnlich betrieben werden können“) unter Nr. 48 um ein solches „nicht störendes Gewerbe

handelt“.

Darüber hinaus lägen weder eine ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB, noch Gründe für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB vor.

Über die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 31 BauGB entscheidet die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 36 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde. Die Gemeinde Selfkant hat das erforderliche Einvernehmen für eine Ausnahme mit Schreiben vom 9. Juni 2010 versagt.

Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube lauten:

„Ausnahmen gem. § 4 (2) und § 4 (3) BauNVO

Von den im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungsarten sind nicht zulässig

Nr. 2 die der Verwaltung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

..... Vergnügungsstätten

Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO zulässig.“

Hinweis:

Auszug aus der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

Erster Abschnitt. Art der baulichen Nutzung
Paragraf 4. Allgemeine Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 2) *Zulässig sind*
 - *Wohnbaugebäude,*
 - *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

- 3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe,*
 - *Tankstellen.*

Wie vorstehend bereits erwähnt, fällt der Kosmetiker bzw. die Kosmetikerin nicht unter die „nicht störenden Handwerkerbetriebe“, sondern unter Abschnitt 2 zur Anlage B zur Handwerksordnung. Diese Anlage B umfasst das „Verzeichnis der Gewerbe, die als zulassungsfreie Handwerke oder handwerksähnliche Gewerbe betrieben (BauNVO § 4 Abs. 3) werden können.

Die vorgenannten Festsetzungen lassen jedoch explizit diese in der nachstehend aufgeführten Anlage B zur Handwerksordnung aufgeführten Gewerbe nicht zu:

**„Anlage B zur Handwerksordnung
Verzeichnis der Gewerbe, die als zulassungsfreie
Handwerke oder
Handwerksähnliche Gewerbe betrieben werden können
(§ 18 Abs. 2):**

Abschnitt 1: Zulassungsfreie Handwerke

1. Fliesen-, Platten- und Mosaikleger
2. Betonstein- und Terrazzohersteller
3. Estrichleger
4. Behälter- und Apparatebauer
5. Uhrmacher
6. Graveure
7. Metallbildner
8. Galvaniseure
9. Metall- und Glockengießer
10. Schneidwerkzeugmechaniker
11. Gold- und Silberschmiede
12. Parkettleger
13. Rolladen- und Jalousiebauer
14. Modellbauer
15. Drechsler (Elfenbeinschnitzer) und Holzspielmacher
16. Holzbildhauer
17. Böttcher
18. Krobmacher
19. Damen- und Herrenschnneider
20. Sticker
21. Modisten
22. Weber
23. Segelmacher
24. Kürschner
25. Schuhmacher
26. Sattler und Feintäschner
27. Raumausstatter
28. Müller
29. Brauer und Mälzer
30. Weinküfer
31. Textilreiniger
32. Wachszieher
33. Gebäudereiniger
34. Glasveredler
35. Feinoptiker
36. Glas- und Porzellanmacher
37. Edelsteinschleifer und –graveure
38. Fotografen
39. Buchbinder
40. Buchdrucker: Schriftsetzer, Drucker
41. Siebdrucker

42. *Flexografen*
43. *Keramiker*
44. *Orgel- und Harmoniumbauer*
45. *Klavier- und Cembalobauer*
46. *Handzuginstrumentenmacher*
47. *Geigenbauer*
48. *Bogenmacher*
49. *Metallblasinstrumentenmacher*
50. *Holzblasinstrumentenmacher*
51. *Zupfinstrumentenmacher*
52. *Vergolder*
53. *Schilder- und Lichtreklamehersteller*

Abschnitt 2: Handwerksähnliche Gewerbe

1. *Eisenflechter*
2. *Bautrocknungsgewerbe*
3. *Bodenleger*
4. *Asphaltierer (ohne Straßenbau)*
5. *Fuger (im Hochbau)*
6. *Holz- und Bautenschutzgewerbe
(Mauerschutz und Holzimprägnierung in Gebäuden)*
7. *Rammgewerbe (Einrammen von Pfählen im
Wasserbau)*
8. *Betonbohrer und –schneider*
9. *Theater- und Ausstattungsmaler*
10. *Herstellung von Drahtgestellen für
Dekorationszwecke in Sonderanfertigung*
11. *Metallschleifer und Metallpolierer*
12. *Metallsägen-Schärfer*
13. *Tankschutzbetriebe (Korrosionsschutz von Öltanks
für Feuerungsanlagen ohne chemische Verfahren)*
14. *Fahrzeugverwerter*
15. *Rohr- und Kanalreiniger*
16. *Kabelverleger im Hochbau (ohne Anschlussarbeiten)*
17. *Holzschuhmacher*
18. *Holzblockmacher*
19. *Daubenhauer*
20. *Holz-Leitermacher (Sonderanfertigung)*
21. *Muldenhauer*
22. *Holzreifenmacher*
23. *Holzschindelmacher*
24. *Einbau von genormten Baufertigteilen (z. B. Fenster,
Türen, Zargen, Regale)*
25. *Bürsten- und Pinselmacher*
26. *Bügelanstalten für Herren-Oberbekleidung*
27. *Dekorationsnäher (ohne Schaufensterdekoration)*
28. *Flechteppichhersteller*
29. *Klöppler*
30. *Theaterkostümnäher*
31. *Plisseebrenner*
32. *Posamentierer*
33. *Stoffmaler*
34. *Stricker*
35. *Textil-Handdrucker*
36. *Kunststopfer*
37. *Änderungsschneider*
38. *Handschuhmacher*
39. *Ausführung einfacher Schuhreparaturen*
40. *Gerber*
41. *Innerei-Fleischer (Kuttler)*

42. Speiseeishersteller (mit Vertrieb von Speiseeis mit Üblichem Zubehör)
43. Fleischzerleger, Ausbeiner
44. Appreteure, Dekateure
45. Schnellreiniger
46. Teppichreiniger
47. Getränkeleitungsreiniger
48. Kosmetiker
49. Maskenbildner
50. Bestattungsgewerbe
51. Lampenschirmhersteller (Sonderanfertigung)
52. Klavierstimmer
53. Theaterplastiker
54. Requisiteure
55. Schirmmacher
56. Steindrucker
57. Schlagzeugmacher

Hinsichtlich der Abgrenzung der „nicht störenden Handwerksbetriebe“ wird folgendes ausgeführt:

Der Begriff „Handwerksbetriebe“ ist im Baurecht nicht umgrenzt. Nach § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Handwerkes (Handwerksordnung) ist ein Gewerbe Handwerksbetrieb, wenn er handwerksmäßig betrieben wird und vollständig oder in wesentlichen Tätigkeiten ein Gewerbe umfasst, das in der Anlage A zur HandwerksO aufgeführt ist. Die BauNVO hat den Begriff >Handwerksbetrieb< aus der HandwerksO übernommen, die Zulässigkeit in WA-Gebieten jedoch an die Voraussetzung geknüpft, dass die Handwerksbetriebe der Versorgung des Gebiets dienen und nicht stören. Der Begriff >Handwerksbetrieb< ist einer der wenigen nutzungsrechtlichen Begriffe, der bei der bauplanerischen Anwendung keine eigenständige, vom entlehnten Gesetz (hier: der HandwerksO) abweichende (andersartige) Ausformung zur Ausfüllung bestimmter planerischer Gestaltungsüberlegungen erhalten hat, wie etwa er Begriff Läden. Es kommt nach den Gebietsvorschriften der BauNVO lediglich darauf an, dass es sich um einen handwerksmäßig (oder jedenfalls handwerksähnlich) betriebenen Gewerbebetrieb handelt.

Welche Handwerksbetriebe für die Versorgung eines WA-Gebiets in Betracht kommen (können), hängt entscheidend von der räumlichen Größe des festgesetzten Baugebietes, vor allem jedoch von dem Maß der baulichen Nutzung ab. Es kommt bei der Frage, welche Handwerksbetriebe bzw. handwerksähnlichen Betriebe der Versorgung des Gebietes dienen (können), stets auf die jeweilige konkrete Lage und die Dichte der Bebauung der Wohngebiete an.

Anlage A zur Handwerksordnung
Verzeichnis der Gewerbe, die als Handwerk betrieben werden können:

I. Gruppe der Bau- und Ausbaugewerbe

1. *Maurer*
2. *Beton- und Stahlbetonbauer*
3. *Feuerungs- und Schornsteinbauer*
4. *Backofenbauer*
5. *Zimmerer*
6. *Dachdecker*
7. *Straßenbauer*
8. *Wärme-, Kälte- und Schallschutzisolierer*
9. *Fliesen-, Platten- und Mosaikleger*
10. *Betonstein- und Terrazohersteller*
11. *Estrichleger*
12. *Brunnenbauer*
13. *Steinmetze und Steinbildhauer*
14. *Stukkateure*
15. *Maler und Lackierer*
16. *Kachelofen- und Luftheizungsbauer*
17. *Schornsteinfeger*

II. Gruppe der Elektro- und Metallgewerbe

18. *Metallbauer*
19. *Chirurgiemechaniker*
20. *Karosserie- und Fahrzeugbauer*
21. *Maschinenbaumechaniker*
22. *Werkzeugmacher*
23. *Dreher*
24. *Zweiradmechaniker*
- 24.a *Kälteanlagenbauer*
25. *Büroinformationselektroniker*
26. *Kraftfahrzeugmechaniker*
27. *Kraftfahrzeugelektriker*
28. *Landmaschinenmechaniker*
29. *Feinmechaniker*
30. *Büchsenmacher*
31. *Klempner*
32. *Gas- und Wasserinstallateure*
33. *Zentralheizungs- und Lüftungsbauer*
34. *Kupferschmiede*
35. *Elektroinstallateure*
36. *Elektromechaniker*
37. *Fernmeldeanlageelektroniker*
38. *Elektromaschinenbauer*
39. *Radio- und Fernsehtechniker*
40. *Uhrmacher*
41. *Graveure*
42. *Ziseleure*
43. *Galvaniseure und Metallschleifer*
44. *Gürtler und Metalldrücker*
45. *Zinngießer*
46. *Metallformer und Metallgießer*
47. *Glockengießer*
48. *Schneidwerkzeugmechaniker*
49. *Goldschmiede*
50. *Silberschmiede*
51. *Gold-, Silber- und Aluminiumschläger*

III. Gruppe der Holzgewerbe

52. *Tischler*

- 53. *Parkettleger*
- 54. *Rolladen- und Jalousiebauer*
- 55. *Bootsbauer*
- 56. *Schiffbauer*
- 57. *Modellbauer*
- 58. *Wagner*
- 59. *Drechsler (Elfenbeinschnitzer)*
- 59.a *Holzspielzeugmacher*
- 60. *Schirmmacher*
- 61. *Holzbildhauer*
- 62. *Böttcher*
- 63. *Bürsten- und Pinselmacher*
- 64. *Korbmacher*

IV. Gruppe der Bekleidungs-, Textil- und Ledergewerbe

- 65. *Herrenschneider*
- 66. *Damenschneider*
- 67. *Wäscheschneider*
- 68. *Sticker*
- 69. *Stricker*
- 70. *Modisten*
- 71. *Weber*
- 72. *Seiler*
- 73. *Segelmacher*
- 74. *Kürschner*
- 75. *Hut- und Mützenmacher*
- 76. *Handschuhmacher*
- 77. *Schuhmacher*
- 78. *(aufgehoben)*
- 79. *Gerber*
- 80. *Sattler*
- 81. *Feintäschner*
- 82. *Raumausstatter*

V. Gruppe der Nahrungsmittelgewerbe

- 83. *Bäcker*
- 84. *Konditoren*
- 85. *Fleischer*
- 86. *Müller*
- 87. *Brauer und Mälzer*
- 88. *Weinküfer*

VI. Gruppe der Gewerbe für Gesundheits- und Körperpflege sowie der chemischen und Reinigungsgewerbe

- 89. *Augenoptiker*
- 90. *Hörgeräteakustiker*
- 91. *Orthopädiemechaniker und Bandagisten*
- 92. *(aufgehoben)*
- 93. *Orthopädienschuhmacher*
- 94. *Zahntechniker*
- 95. *Friseure*
- 96. *Textilreiniger*
- 97. *Wachszieher*
- 98. *(aufgehoben)*

99. Gebäudereiniger

VII. Gruppe der Glas-, Papier-, keramischen und sonstigen Gewerbe

- 100. Glaser
- 101. Glasveredler
- 102. Feinoptiker
- 103. Glasapparatebauer
- 103.a Thermometermacher
- 104. Glas- und Porzellanmaler
- 105. Edelsteinschleifer
- 105.a Edelsteingraveure
- 106. Fotografen
- 107. Buchbinder
- 108. Buchdrucker, Schriftsetzer, Drucker
- 109. Steindrucker
- 110. Siebdrucker
- 111. Flexografen
- 112. Chemiegrafen
- 113. Stereotypeure
- 114. Galvanoplastiker
- 115. Keramiker
- 116. Orgel- und Harmoniumbauer
- 117. Klavier- und Cembalobauer
- 118. Handzuginstrumentenmacher
- 119. Geigenbauer
- 119.a Bogenmacher
- 120. Metallblasinstrumenten- und Schlagzeugmacher
- 121. Holzblasinstrumentenmacher
- 122. Zupfinstrumentenmacher
- 123. Vergolder
- 124. Schilder- und Lichtreklamehersteller
- 125. Vulkaniseure und Reifenmechaniker

Stellungnahme der Verwaltung

In den textlichen Festsetzungen der überwiegenden Anzahl der Bebauungspläne der Gemeinde Selfkant ist jeweils festgesetzt, dass hinsichtlich der gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen, die Einschränkung gemacht wird, das ...die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zugelassen werden.

Außerdem schließen die Festsetzungen jeweils die Zulassung von Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Zulassung von Gewerbe, das handwerksähnlich betrieben wird) aus.

Diese Festsetzungen erfolgten nicht willkürlich, sondern vor dem Hintergrund, dass in den seit den frühen 80iger Jahren des vorigen Jahrhunderts entwickelten Bebauungsplänen die Grundstücke einen nicht allzu großen Zuschnitt hatten und die Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen sollten. Eine Zulassung der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO hätte den Charakter der

Wohngebiete in erheblichem Maße beeinflussen können. Für die Erwerber der Grundstücke in diesen Baugebieten war die Unzulässigkeit solcher Betriebe vielfach ein wesentliches Argument dafür, sich dort niederzulassen.

In den zurückliegenden Jahren wurden auch kaum Anträge auf entsprechende Nutzungsänderungen gestellt. Die wenigen, die gestellt wurden, konnten wegen der geltenden Bestimmungen nicht genehmigt werden.

Nach diesseitiger Einschätzung hat sich die Festsetzung (Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 .BauBVO) bewährt.

Es wird noch einmal mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass die Gefahr besteht, dass ein Abrücken von diesen Festsetzungen und ein Zulassen von nicht störenden Handwerksbetrieben (§ 4 (2) BauNVO) bzw. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung quasi wie reine Wohngebiete einzustufenden Bebauungsplangebieten, möglicherweise eine Entwicklung einleiten wird, die aus städtebaulicher Sicht von der Gemeinde Selfkant so nicht gewünscht sein und ebenso den Wohnfrieden nachhaltig stören kann.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 26 – Tüddern, An der Sandgrube -, hier: Änderung der textlichen Festsetzungen und Zulassung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, abzulehnen.