



Füßer & Kollegen

Rechtsanwälte

Rechtsgutachten

zur Frage

**der bauplanungsrechtlichen Bebaubarkeit und den
bauleitplanerischen Möglichkeiten für die Liegenschaft
Fabrikstraße 9 in Radebeul**

im Auftrag der Aktiva Bauträger GmbH, Am Bahndamm 14, 01728 Bannewitz

vorgelegt von Rechtsanwälten Füßer & Kollegen, Leipzig

im Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
I Sachverhalt und Gutachtauftrag	3
1 Bereits vorhandene Nutzungen, Überblick	3
2 Gewerbliche Betriebe und von diesen ausgehende Immissionen	4
2.1 Hasse Transport GmbH.....	4
2.2 Sonstige Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung.....	5
2.3 Bisherige Immissionsgutachten.....	5
2.3.1 Gutachten des Büros HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER.....	6
2.3.2 Gutachten der Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH....	6
3 Bauleitplanverfahren	7
4 Gutachtauftrag.....	8
II Rechtliche Würdigung	8
1 Räumliche Eingrenzung des Gebiets	8
1.1 Abgrenzung der maßgeblichen näheren Umgebung.....	9
1.1.1 Grundsätze für die Abgrenzung der näheren Umgebung	9
1.1.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall	10
1.2 Einordnung des Gebiets und Zulässigkeit von Vorhaben	11
1.2.1 Faktisches Baugebiet.....	11
1.2.1.1 Faktisches Gewerbegebiet	11
1.2.1.2 Faktisches Mischgebiet	12
1.2.1.3 Zulässige Nutzungen.....	13
1.2.1.4 Bedeutung des Rücksichtnahmegebots	14
1.2.2 Einordnung der näheren Umgebung als Gemengelage	17
2 Zulässigkeit der von der Großen Kreisstadt Radebeul angestrebten Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets.....	19
2.1 Bewältigung der Immissionsproblematik in der Bauleitplanung	19
2.1.1 Anforderungen aus dem Abwägungsgebot	19
2.1.2 Planrechtfertigung.....	21
2.2 Berücksichtigung von Eigentümerbelangen.....	22
3 Sonstige Möglichkeiten der Bauleitplanung.....	23
3.1 Allgemeine Grundsätze für Nebeneinander von Gewerbe und anderen Nutzungen	23
3.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall	24
III Zusammenfassung	25

Einleitung

Die Aktiva Bauträger GmbH (im Folgenden: Aktiva) hat sich durch einen Kaufvertrag die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1565/3 und 1520 der Gemarkung Kötzenschenbroda in Radebeul südlich der Fabrikstraße gesichert.

Erste Bemühungen für die von der Aktiva angestrebte Wohnbebauung sind am Widerstand der Stadt Radebeul gescheitert. Diese hat nicht nur den Antrag der Aktiva auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgelehnt, sondern auch einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, der nach nunmehr geänderter Zielstellung lediglich eine gewerbliche Nutzung zulassen soll. Die Aktiva möchte daher klären, wie die Liegenschaft derzeit nach dem Bauplanungsrecht genutzt werden kann, ob die von der Stadt Radebeul angestrebte Bauleitplanung durchsetzbar ist und ob die Möglichkeit besteht, ihre eigenen Nutzungsinteressen für die Liegenschaft im Wege der Bauleitplanung umzusetzen.

Zum Sachverhalt (sogleich I), der rechtlichen Würdigung (sodann II) und der Zusammenfassung (abschließend III) ist Folgendes auszuführen:

I Sachverhalt und Gutachtauftrag

Maßgeblich für den Sachverhalt sind zum einen die auf dem Grundstück Fabrikstraße 9 und in seiner Umgebung bereits vorhandenen Nutzungen (dazu unter 1). Besonderes Augenmerk gilt dabei den gewerblichen Betrieben und den von ihnen ausgehenden Immissionen (unter 2). Die Stadt Radebeul hat für das Grundstück Fabrikstraße 9 bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, zuletzt aber dessen Planungsziele geändert (danach 3). Bezogen auf diesen Sachverhalt ergibt sich der Gutachtauftrag (unter 4). Im Einzelnen:

1 Bereits vorhandene Nutzungen, Überblick

Auf dem Flurstück 1565/3 befindet sich unter der Anschrift Fabrikstraße 9 eine ehemalige Fabrikantenvilla, auf dem Flurstück 1520 befinden sich vermietete Gebäude, die teilweise zu Wohnzwecken, teilweise gewerblich genutzt werden. Die dortigen Bewohner sind unter dieser Adresse bei der Stadt Radebeul offiziell gemeldet.

Südlich des Grundstücks liegt die beschränkt dem Verkehr zugängliche Uferstraße (Elberadweg) und unmittelbar danach folgt die Elbe.

Auf dem westlich angrenzenden Gebiet befindet sich eine Kleingartenanlage. Weiter westlich folgt auf der südlichen Seite der Fabrikstraße das Betriebsgrundstück der Hasse Transport GmbH mit der Flurstücks-Nr. 1583/5 (Fabrikstraße 17), die Zinkpower GmbH (Fabrikstraße 23), die Umformtechnik Radebeul

GmbH & Co. und die Richard Bergner Elektroarmaturen GmbH & Co. KG (Fabrikstraße 27). Im weiteren Verlauf der Fabrikstraße Richtung Westen befinden sich sowohl nördlich als auch südlich Wohnbebauung und Grünflächen. Nördlich der Fabrikstraße sind einige leer stehende Grundstücke vorhanden, deren Neubebauung mit Wohnhäusern offenbar in Kürze ansteht.

Die nördliche Seite der Fabrikstraße gegenüber dem Gelände der Aktiva ist von gemischter Nutzung geprägt. Zu nennen ist hier das Betriebsgelände der Sächsische und Dresdner Back- und Süßwaren GmbH & Co. KG in der Fabrikstraße 4. Im weiteren Verlauf auf den Grundstücken Fabrikstraße 6, 8 und 14 befindet sich abermals Wohnbebauung, ebenso auf den dahinter liegenden zur Kötitzer Straße ausgerichteten Grundstücken. Nördlich der Fabrikstraße befindet sich auf dem Flurstück 1472/1 ein Netto-Markt, welcher über die Kötitzer Straße erschlossen wird (Kötitzer Straße 27). Auf dem daneben liegenden Flurstück 1487, auf der westlichen Seite der Emil-Schüller-Straße, befindet sich eine gewerbliche Nutzung des Gewerbehofs Meier. Auf der östlichen Seite der Emil-Schüller-Straße befinden sich unter der Anschrift Emil-Schüller-Straße 23-27 drei mehrstöckige Wohnhäuser jüngeren Datums. Im Uhrzeigersinn folgend befindet sich weiter östlich der Fabrikstraße unter der Anschrift Fabrikstraße 2c und 2b in Richtung Elbstraße ebenfalls mehrgeschossige Wohnbebauung. Diese setzt sich auf dem Flurstück 1512/b fort. Hier befindet sich zwischen der südlichen Seite der Fabrikstraße und der Uferstraße eine mutmaßlich jüngere Wohnbebauung, zu der zwischen Fabrikstraße, Uferstraße und Elbstraße ca. 22 Wohngebäude mit teilweise mehreren Wohneinheiten gehören.

Östlich der Flurstücke 1565/3 und 1520 ist abgesehen von dem Restaurantbetrieb der Restaurant Dampfschiff GmbH & Co. KG, Wohnnutzung zu vorherrschend.

2 Gewerbliche Betriebe und von diesen ausgehende Immissionen

Wie aufgezeigt, befinden sich in der näheren Umgebung des hier zu begutachtenden Geländes einige Gewerbebetriebe (sogleich 2.2) von denen Immissionen ausgehen, die auf die Umgebung und somit auch auf das Gelände der Aktiva einwirken. Maßgeblich ist dabei aber die Hasse Transport GmbH (unter 2.1). Die von den Betrieben ausgehenden Lärmimmissionen sind nicht unerheblich (danach 2.3.):

2.1 Hasse Transport GmbH

Die Hasse Transport GmbH betreibt einen Transportdienst und bietet Entsorgungsleistungen mit Containern in einer Größe von 1,5 bis 34 m³, ebenso die Lieferung von Baustoffen und Schüttgütern an. Das Unternehmensgelände hat bei eine Größe von knapp 2 ha.

Die Entfernung zum Gelände der Aktiva beträgt ca. 150 m, wenn man die Mitte des Betriebsgrundstückes der Hasse Transport GmbH einerseits und die vormalige Fabrikantenvilla auf dem Grundstück Flurstücksnummer 1565/3 andererseits zugrunde legt. Die jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sind nur 30 m voneinander entfernt. Das Unternehmensgelände ist bebaut mit Werkstatthallen, zu denen Bremsprüfstände, eine Nutzfahrzeugwerkstatt sowohl für unternehmenseigene als auch für Fremdfahrzeuge, Baustoff- und Entsorgungsboxen und eine Lkw-Waschanlage gehören. Für diesen Betrieb beantragte die Hasse Transport GmbH am 30. Januar 2017 eine Baugenehmigung zur Errichtung und Nutzung von Schüttgutlagerboxen für Baustoffe und Bauabfälle, die Errichtung von Lkw-Stellplätzen und eine Änderung der Betriebszeiten, insbesondere zur Aufnahme des Nachtbetriebes für den Lkw-Fahrverkehr. Die Schüttgutboxen waren zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits vorhanden. Die Genehmigung wurde am 8. November 2017 antragsgemäß von der Stadt Radebeul erteilt. Aktuell ist ein Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz (=Eilantrag) gegen diese Genehmigung beim Verwaltungsgericht Dresden anhängig.

2.2 Sonstige Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung

In der Nachbarschaft sind demnach folgende immissionsrelevante Betriebe vorhanden:

- Zinkpower GmbH (Fabrikstraße 23), ein Unternehmen, welches Feuerverzinken, Pulverbeschichtung, Verzinken von Betonstahl sowie Nasslackbeschichten vornimmt¹,
- Umformtechnik Radebeul (Fabrikstraße 27), Produktion von Gesenkschmiedeteilen aus Aluminium²,
- Richard Bergner Elektroarmaturen GmbH & Co. KG ebd., ein Hersteller mechanischer Verbindungselemente, technischer Federn und Elektroarmaturen³,
- Sächsische und Dresdner Back- und Süßwaren GmbH & Co. KG (Fabrikstraße 4), eine Produktionsstätte für Backwaren, Konfekt und Brotaufstriche mit angeschlossenem Werksverkauf.
- Netto-Markt (Kötitzer Straße 27) mit Parkplatz

2.3 Bisherige Immissionsgutachten

Im Zuge der Bauleitplanung für das Grundstück der Aktiva wurden bereits mehrere Immissionsgutachten erstellt.

¹ <https://www.zinkpower.com/standorte/zinkpower-radebeul-gmbh-co-kg/lid=26#gref>.

² http://www.umformtechnik-alu.de/#anker_firmenprofil.

³ <https://www.ribe.de/de/ribe-gruppe>.

2.3.1 Gutachten des Büros HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER

Die Große Kreisstadt Radebeul hat ein Gutachten für die Lärmbelastung bei dem Büro HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER in Auftrag gegeben. Der diesbezügliche Bericht datiert vom 5. April 2018. Dieser Bericht ermittelt Lärmbelastungen für das Plangebiet. In der Aufgabenstellung des Gutachtens heißt es:

„Um perspektivisch Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbe und der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden, sind entsprechende schalltechnische Berechnungen und Wertungen der Ergebnisse durchzuführen. Den Berechnungen ist gemäß Aufgabenstellung des Auftraggebers der nach DIN 18 005[2] für gewerblich genutzte Grundstücke ohne Emissionsbegrenzung anzuwendende Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und nachts zugrunde zu legen.“

Dabei handelt es sich aber lediglich um einen Pauschalansatz für die gewerblichen Nutzungen in der Umgebung, nicht hingegen um eine Berechnung der im Plangebiet zu erwartenden realen Immissionen aufgrund der gegenwärtig in der Fabrikstraße vorhandenen Betriebe.

Eine Berechnung unter Berücksichtigung der nach der aktuellen Genehmigungslage zulässigen betrieblichen Vorgänge wurde vom Büro HOFFMANN.SEIFERT.PARTNER zwar auch vorgenommen. Diese Berechnungen kommen für die Nachtzeit auf dem Grundstück der Aktiva zu Immissionen im Bereich zwischen 50 und 55 dB(A) und mehr. Das liegt in erster Linie daran, dass als Emittent das Unternehmen der Hasse Transport GmbH mit seinem nächtlichen Fahrbetrieb berücksichtigt wurde. Dem liegt die Genehmigung der Großen Kreisstadt Radebeul vom 8. November 2017 zugrunde, die, wie bereits ausgeführt, allerdings noch nicht bestandkräftig ist und aktuell Gegenstand eines Verfahrens am Verwaltungsgericht Dresden ist.

2.3.2 Gutachten der Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH

Ein weiteres Gutachten wurde im Auftrag der Aktiva durch die Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Diese Prognose erfolgte auf der Grundlage einer Messung der realen Immissionen. Der Gutachter hat nach Messung der Immissionen durch ein Rechenmodell im Wege der Ausbreitungsberechnung die Belastung an verschiedenen theoretisch denkbaren Baukörpern auf dem Grundstück der Aktiva prognostiziert. Die Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH kommt zu dem Ergebnis, dass *an dem am höchsten belasteten Immissionsort* auf dem Gelände der Aktiva tagsüber Belastungen von 69 dB(A) und nachts von 41,8 dB(A) zu erwarten sind. Diese Belastung rührt in erster Linie vom Betrieb der Hasse Transport GmbH her.

Eine noch deutlich höhere Belastung ergab sich hingegen am Gebäude der „Sächsischen und Dresdner Back- und Süßwaren GmbH & Co. KG“ in der Fabrikstraße 4, wo eine Tagesbelastung von 78,4 dB(A) und eine Nachtbelastung

von 50,8 dB(A) berechnet wurden. Die Lärmbelastungen sind also bereits in Bestand relativ hoch, auf dem Vorhabengelände allerdings niedriger als auf dem unmittelbar gegenüber dem Betriebsgelände der Hasse Transport GmbH liegenden Grundstücken.

Die Aktiva hat die Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH darum gebeten, ergänzend den zu erwartenden Beurteilungspegel an einem fiktiven Wohnhaus auf ihrem Grundstück zu berechnen. Weiterhin hat die Aktiva die Werner Genest & Partner Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, Berechnungen für das direkt gegenüber liegende Wohngebäude Emil-Schüller-Straße 27 und die Wohnhäuser Fabrikstraße 6 und 14 vorzunehmen. Dabei kommt Genest zu dem Ergebnis, dass die Belastung an diesen schon vorhandenen Wohngebäuden im Bestand höher ist als am Standort des fiktiven Wohnhauses bzw. im Bestand schon zur Tageszeit Werte von 60 dB(A) deutlich überschritten werden. Die Ergebnisse lassen sich der nachfolgenden Tabelle entnehmen:

Immissionsort	Anschrift/Nutzung	Geschoss	Beurteilungspegel in dB(A)	
			tags	nachts
IO 01 Süd	Verwaltungsgebäude Fabrikstraße 4	1. OG	77,3	50,8
IO 05 West	Fabrikstraße 5C Wohnhaus	3. OG	62,9	37,5
IO 06 Süd	Fabrikstraße 14 Wohnhaus	1. OG	68,9	45,9
IO 07 Süd	Fabrikstraße 6 Wohnhaus	EG	73,4	45,9
IO 08 Süd	Emil-Schüller-Straße 27 Wohnhaus	3. OG	62,1	38,9
IO 09 Baugrenze	fiktives Wohnhaus auf Grundstück Aktiva	2. OG	64,1	39,0

Der IO 09 bezeichnet ein fiktives Gebäude in der nordwestlichen Ecke auf dem Gelände der Aktiva.

3 Bauleitplanverfahren

Ein Bebauungsplan existiert für das Gebiet um die hier im Mittelpunkt stehenden Grundstücke bislang nicht. Mit Antrag vom 29. November 2016 beantragte die Aktiva bei der Großen Kreisstadt Radebeul die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 II BauGB.

Nach frühzeitiger Beteiligung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Meißen teilte diese mit Schreiben vom 16. März 2017 ernstliche Bedenken gegen die geplante Wohnnutzung mit, da erhebliche Lärmbelastungen durch das vorhandene Gewerbe mit einer Wohnnutzung unvereinbar wären. Entgegen dem Antrag der Aktiva fasste die Große Kreisstadt Radebeul am 26. April 2017 den Beschluss zur Aufstellung eines herkömmlichen Bebauungsplanes Nr. 92 „Fab-

rikstraße/Uferstraße und lehnte den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ab.

Ausweislich des Aufstellungsbeschlusses hatte der Bebauungsplan zunächst das Ziel, eine urbane Wohnbebauung des Areals in Ableitung des Flächennutzungsplans unter besonderer Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und des Lärmschutzes zu entwickeln – unter der Prämisse, dass die Gewerbebetriebe an der Fabrikstraße in ihrer unternehmerischen Tätigkeit (einschließlich Entwicklungsperspektive/Führung Wirtschaftsverkehr) nicht eingeschränkt werden.

Bei der erneuten Behördenbeteiligung äußerte das Landratsamt Meißen im Oktober 2017 gegen eine geplante Wohnbebauung wieder Bedenken. Nach Ansicht des Landratsamts ist eine Wohnbebauung nicht zulässig, da die von den bereits bestehenden Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen zu hoch sind. Zudem würden die bestehenden Gewerbebetriebe so hinsichtlich Neubauten und Erweiterungen ihres Betriebes eingeschränkt.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 20. Juni 2018 wurde das Planungsziel für den Bebauungsplan Nr. 92 geändert. Planungsziel ist nun die Schaffung von ergänzenden Gewerbeflächen, von einer Wohnnutzung ist fortan nicht mehr die Rede.

4 Gutachtauftrag

Vor diesem Hintergrund ergeben sich als Gutachtauftrag folgende Fragen:

- Wie kann das Grundstück Fabrikstraße 9 derzeit ohne Bebauungsplan genutzt werden?
- Ist die derzeit von der Stadt Radebeul angestrebte Ausweisung eines Gewerbegebietes umsetzbar?
- Welche sonstigen Möglichkeiten einer Bauleitplanung bestehen für die Liegenschaft Fabrikstraße 9?

II Rechtliche Würdigung

Zur Frage der derzeit zulässigen Bebauung des Geländes der Aktiva (sogleich 1), der von der Stadt Radebeul angestrebten Ausweisung eines Gewerbegebietes (danach 2) und alternativen Möglichkeiten einer Bauleitplanung (zuletzt 3) ergibt sich Folgendes:

1 Räumliche Eingrenzung des Gebiets

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines möglichen Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB, da für das betreffende Gebiet bislang kein Bebauungsplan existiert. Danach hängt die Zulässigkeit eines Vorhabens davon ab, ob es sich in

die „Eigenart der näheren Umgebung einfügt“ (Einfügungsgebot). Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Gebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung, so kommen *hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzung* die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Anwendung (so genannte *faktische Baugebiete*), wie sich aus § 34 II BauGB ergibt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nicht einem der in der Baunutzungsverordnung geregelten Gebietstypen, liegt eine *Gemengelage* nach § 34 I BauGB vor. Zulässig sind in einer Gemengelage vereinfacht ausgedrückt – all jene Nutzungen, die in der näheren Umgebung schon vorhanden sind. Für die Frage, ob hier § 34 I BauGB (Gemengelage) oder § 34 II BauGB (faktisches Baugebiet) zur Anwendung kommt, ist jedoch zuerst zu bestimmen, wie weit die maßgebliche, das Baugrundstück prägende nähere Umgebung reicht (unter 1.1). Daran anknüpfend kann die Einordnung des Gebietes erfolgen und die Zulässigkeit der Bebauung ermittelt werden (danach 1.2).

1.1 Abgrenzung der maßgeblichen näheren Umgebung

Zu den Grundsätzen für die Abgrenzung der näheren Umgebung (unter 1.1.1) und der Anwendung auf den vorliegenden Fall (unter 1.1.2) ist Folgendes festzuhalten:

1.1.1 Grundsätze für die Abgrenzung der näheren Umgebung

Maßgebend für die Beurteilung des Gebiets ist nach § 34 II BauGB die „nähere Umgebung“. Hiervon umfasst sind nicht nur die unmittelbar benachbarten Grundstücke, sondern auch die Bebauung in der weiteren Umgebung⁴. Wie weit die weitere Umgebung konkret ist, hängt von den vorhandenen und den mit dem geplanten Vorhaben konkret beabsichtigten Nutzungen ab. Die maßgebende Umgebung reicht dabei so weit, wie sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann und die Baugrundstücke der Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des geplanten Vorhabens prägen oder zumindest beeinflussen können⁵. Dabei ist allein die wesentliche Bebauung maßgeblich und bauliche „Fremdkörper“, die aus dem Rahmen der in der näheren Umgebung festzustellenden Bebauung fallen, müssen bei der Bewertung der näheren Umgebung außer Betracht bleiben⁶. Die Grenze der näheren Umgebung kann allerdings nicht schematisch abgesteckt werden⁷, sondern muss anhand der

⁴ BVerwG, Urt. v. 19.9.1986 - 4 C 15/84, BVerwGE 75, 34, juris Rn. 28.

⁵ BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 – IV C 9.77, BVerwGE 55, 369, juris Rn. 33; BVerwG, Beschl. v. 29.4.1997 - 4 B 67/97, juris (Rn. 7); BVerwG, Beschl. v. 13.5.2014 – 4 B 38/13, juris Rn. 7; SächsOVG, Urt. v. 25.11.2016 – 1 A 309/16, juris Rn. 18; VG Leipzig, Urt. v. 9.9.2016 – 4 K 1278/14, UA. S. 7.

⁶ BVerwG, Urt. v. 26.5.1978 – IV C 9.77, BVerwGE 55, 369, juris Rn. 33.

⁷ *Söfker*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 129. EL Mai 2018, § 34 Rn. 36.

städtebaulichen Situation, in deren Bereich das Vorhabengrundstück eingegliedert ist, ermittelt werden⁸. Berücksichtigt werden muss auch, dass die „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 I BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine andere sein kann, als die maßgebliche, prägende Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung⁹.

1.1.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Zunächst ist mit der Elbe eine natürliche Grenze gegeben, die das Gebiet nach Süden hin begrenzt. Sodann ist nach Norden gehend ein Bebauungszusammenhang erkennbar, der jedenfalls bis zur Köitzer Straße reicht. Oberhalb der Köitzer Straße befindet sich mit Ausnahme des Baumarktes an der Wilhelm-Eichler-Straße ausschließlich Wohnbebauung.

Richtung Westen stellt die an die Flurstücke 1592/5 und 1592/6 angrenzende Ackerfläche eine Grenze dar, da diese den Bebauungszusammenhang Richtung Westen durch ihre Fläche deutlich unterbricht. Ob die Grenze des Gebiets in der Straße S 84 zu sehen ist, oder bereits östlicher, braucht nicht genau festgelegt werden, da die Ausdehnung des Gebiets abhängig von der Art des Vorhabens ist.

Auffällig ist, dass das Gebiet südlich der Hermann-Ilgen-Straße weitaus belebter ist, als jenes um die Fabrikstraße. Durch die zahlreichen Cafés, Restaurants und Geschäfte unterscheidet sich die Nutzung deutlich von der des westlich liegenden Gebiets. Daher ist die Grenze des Gebiets im Bereich der Hermann-Ilgen-Straße, der hierzu im spitzen Winkel verlaufenden Köitzer Straße sowie der südlich hiervon liegenden Uferstraße zu sehen. Wo die genauen Grenzen verlaufen, braucht indes nicht bestimmt zu werden, da in den Randbereichen keine bedeutenden, im Vergleich zu dem restlichen Bebauungszusammenhang auffälligen Nutzungen angesiedelt sind.

Zusammenfassend ist hierzu also festzuhalten, dass das Gelände der Aktiva sowohl von der westlich gelegenen gewerblichen Nutzung als auch von der in der Umgebung und insbesondere weiter östlich vorhandenen Wohnbebauung geprägt wird. Die bauplanungsrechtliche maßgebliche nähere Umgebung wird also nach Süden durch die Uferstraße begrenzt und reicht im Norden jedenfalls bis zur Köitzer Straße, im Osten jedenfalls bis zur Elbstraße und im Westen mindestens etwa bis Höhe Ziegeleiweg. Dass die Bebauung in einem so gebildeten Umgriff teilweise recht unterschiedlich ist, steht der dem nicht entgegen, wie das Bun-

⁸ BVerwG, Beschl. v. 28.8.2003 – 4 B 74.03, juris, Rn. 2; BayVGH, Urt. v. 24.7.2014 – 2 B 14.1099, juris, Rn. 20; VG Augsburg, Urt. v. 14.9.2016 – Au 4 K 16.738, juris, Rn. 37.

⁹ BVerwG, Beschl. v. 13.5.2014 – 4 B 38/13, NVwZ 2014, 1246, 1247 m.w.N juris, Rn. 7.

desverwaltungsgericht unter Verweis auf seine ständige Rechtsprechung erst jüngst klargestellt hat¹⁰.

1.2 Einordnung des Gebiets und Zulässigkeit von Vorhaben

Zu untersuchen ist im nächsten Schritt, ob das vorstehend beschriebene Gebiet um die Fabrikstraße 9 einem Baugebiet der Baunutzungsverordnung entspricht, so dass sich der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus der Baunutzungsverordnung ergeben würde (sogleich 1.2.1). Anderenfalls bleibt nur die Einordnung als Gemengelage (unter 1.2.2).

1.2.1 Faktisches Baugebiet

Vorwegzuschicken ist, dass es für die Zuordnung zu einem der Gebietstypen nach der BauNVO nicht auf die Ausweisung im Flächennutzungsplan ankommt. Maßgeblich sind allein die vorhandenen Nutzungen. Ausgehend von den vorhandenen Nutzungen könnte im vorliegenden Fall ein faktisches Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO (1.2.1.1) oder ein faktisches Mischgebiet (1.2.1.2) nach § 6 BauNVO vorliegen mit den sich daraus ergebenden zulässigen Nutzungen (1.2.1.3). Schließlich ist dann noch darauf einzugehen, inwieweit die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit ihren Immissionen einer weiteren Bebauung unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots entgegenstehen könnten (1.2.1.4).

1.2.1.1 Faktisches Gewerbegebiet

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 I BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind nach § 8 II BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Wohnungen können nach § 8 III BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden und zwar als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Gegen eine Einordnung als faktisches Gewerbegebiet spricht, dass Wohnnutzungen beidseitig der Fabrikstraße nicht nur vereinzelt auftreten und sich diese auch nicht auf die im Gewerbegebiet allein zulässigen Wohnungen für betriebliche Zwecke im Sinne von § 8 III Nr. 1 BauNVO beschränken. Hier handelt es sich um gewöhnliche Wohnnutzung die unabhängig von den Gewerbebetrieben vorhanden ist, nicht um ausnahmsweise zulässige Werkswohnungen oder dergleichen. Gewöhnliche Wohnnutzung ist in einem Gewerbegebiet ausgeschlossen, weshalb ein solches faktisches Gewerbegebiet hier nicht vorliegt¹¹. Gegen ein faktisches Gewerbegebiet spricht auch der Netto-Markt nördlich der Fabrikstraße, der of-

¹⁰ BVerwG, Beschl. v. 16.7.2018 – 4 B 51/17, juris, Rn. 7.

¹¹ VG Gelsenkirchen, Urte. v. 9.7.2008 – 10 K 2870/07, juris, Rn. 19;

fenbar eine Fläche von mehr als 800 qm hat und damit als großflächiger Einzelhandel nach § 11 III 1 Nr. 2 BauNVO nur in einem Sondergebiet zulässig wäre, was ebenfalls der Annahme eines faktischen Gewerbegebiets entgegensteht¹². Daran ändert sich auch durch die Massierung der gewerblichen Nutzung etwa in Höhe der Hasse Transport GmbH nichts. Die Wohnnutzungen befinden sich mit den Gebäuden Fabrikstraße 6, 8 und 14 direkt gegenüber und reichen an der Emil-Schüller Straße nahe an diesen Bereich heran. Es lässt sich in den verschiedenen Nutzungen – Wohnen einerseits und Gewerbe andererseits – keine klare Grenze ausmachen, die eine Abgrenzung von gewerblicher und sonstiger Nutzung ermöglicht, wie das etwa bei Straßen, Bahntrassen oder Flüssen oder Geländehindernissender Fall wäre. Die verschiedenen Nutzungen gehen vielmehr ineinander über. Das Gelände der Aktiva selbst war zwar historisch einmal gewerblich genutzt, das ist heute aber noch in geringem Umfang der Fall und auch äußerlich nicht erkennbar.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass sich das Gelände der Aktiva nicht in einem faktischen Gewerbegebiet befindet, weil die Eigenart der näheren Umgebung in erheblichem Umfang auch Wohnnutzung aufweist, die in einem Gewerbegebiet nicht zulässig wäre und weil sich die gewerblich genutzten Flächen auch nicht eindeutig in der Örtlichkeit durch sonstige erkennbare Merkmale von den zu Wohnzwecken genutzten Flächen abgrenzen lassen.

1.2.1.2 Faktisches Mischgebiet

Nach § 6 I BauNVO dienen Mischgebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind demnach insbesondere Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und – mit Einschränkungen – Vergnügungsstätten. Ein faktisches Mischgebiet liegt demnach vor, wenn solche Nutzungen vorhanden sind und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung besteht. Zwischen dem Anteil der Wohnnutzung und dem der wohnfremden Nutzung muss ein gleichgewichtiges und gleichwertiges Verhältnis und rücksichtsvolles Nebeneinander bestehen, keine der Nutzungsarten darf die andere hinsichtlich Anzahl oder Umfang eindeutig und dominierend überwiegen¹³. Hinsichtlich der erforderlichen Durchmischung der beiden Nut-

¹² VGH BW, Urt. v. 11.2.2016 – 5 S 1389/14, juris, Rn. 80; OVG NRW, Urt. v. 17.1.2016 – 10 A 3413/03, juris, Rn. 117.

¹³ VG Trier, Urt. v. 15.10.2014 – 5 K 948/14.TR, juris, Rn. 26; VG Gelsenkirchen, Beschl. v. 28.8.2014 – 9 L 1082/14, juris, Rn. 28; OVG S-H, Urt. v. 18.11.1993 – 1 L 105/92, juris, Rn. 41; *Roeser*, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Aufl. 2003, § 6, Rn. 3, 4; *Wahlhäuser*, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 1. Aufl. 2014, § 6, Rn. 23, 24.

zungsarten wird jedoch nicht verlangt, dass Wohnen und nichtstörendes Gewerbe zu genauen oder zu annähernd gleichen Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind oder in jedem Teil des Gebiets Wohngebäude und Gewerbebetriebe nebeneinander vorhanden sind¹⁴. Zu berücksichtigen sind auch nicht genehmigte Baulichkeiten und Nutzungen. Diese haben nur dann außer Betracht zu bleiben, wenn das Verhalten der zuständigen Behörden hinreichend klar ergibt, dass ihre Beseitigung bzw. Untersagung absehbar ist¹⁵.

Die demnach erforderliche Durchmischung der Nutzungen liegt hier vor, da sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung in dem Gebiet zu finden sind, wenngleich eine gewisse Massierung der gewerblichen Nutzung im Bereich südlich der Fabrikstraße um das Flurstück 1583/5 erkennbar ist. Dabei sind auch die Wohnnutzungen auf dem Grundstück der Aktiva zu berücksichtigen, denn es ist nicht erkennbar, dass deren Untersagung oder Beseitigung absehbar wäre.

Allerdings sind die gewerblichen Nutzungen westlich des Grundstückes der Aktiva nicht allein dem nichtstörenden Gewerbe, welches für Mischgebiete typisch ist, zuzuordnen. Ein Teil der vorhandenen Betriebe zählt zu denen, die das Wohnen stören, so etwa die Bereiche der Logistik und der Metallverarbeitung. Deren typische Betriebsgeräusche sind mit einer insoweit schutzbedürftigen Wohnnutzung grundsätzlich nicht vereinbar¹⁶.

Das steht daher der Annahme eines faktischen Mischgebietes eher entgegen, ebenso der schon erwähnte Netto-Markt, der als großflächiger Einzelhandel auch in einem Mischgebiet nicht zulässig wäre.

Zusammenfassend lässt sich daher festhalten, dass die für ein Mischgebiet typische Mischung von gewerblichen und nichtgewerblichen Nutzungen im vorliegenden Fall zwar anzutreffen ist, die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aber allenfalls eingeschränkt mischgebietstypisch sind. Es spricht daher einiges sowohl für ein faktisches Mischgebiet, als auch einiges gegen ein solches. Wenn aber ein faktisches Baugebiet vorliegt, dann am ehesten ein faktisches Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

1.2.1.3 Zulässige Nutzungen

Wenn man annimmt, dass es sich um ein faktisches Mischgebiet nach § 34 II BauGB i.V.m. § 6 BauNVO handelt, dann sind auf dem Gelände der Aktiva derzeit jedenfalls Wohnnutzungen zulässig, ebenso gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach dem Zulässigkeitskatalog des § 6 II BauNVO kämen auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle,

¹⁴ VG Trier, Urt. v. 15.10.2014 – 5 K 948/14.TR, juris, Rn. 26.

¹⁵ SächsOVG, Urt. v. 9.3.2018 – 1 A 552/15, juris, Rn. 36.

¹⁶ VG Chemnitz, Beschl. v. 9.11.2017 - 3 L 577/17, BA, S. 22.

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Betracht. Es ergibt sich also ein relativ weiter Spielraum.

1.2.1.4 Bedeutung des Rücksichtnahmegebots

Fraglich ist jedoch, ob einer weiteren Bebauung des Geländes der Aktiva das Rücksichtnahmegebot entgegensteht. Grenze jeder an sich zulässigen Bebauung bildet das Rücksichtnahmegebot, welches sich aus dem Einfügungserfordernis in § 34 I 1 BauGB herleitet und für beplante und faktische Baugebiete in § 15 BauNVO normiert ist. Danach sind Vorhaben unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder aber auch wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das betrifft vor allem Immissionen und dort hauptsächlich Lärmimmissionen.

Eine Grenze für eine Unzumutbarkeit von Immissionen ist in der Baunutzungsverordnung oder im Baugesetzbuch allerdings nicht geregelt. Mit dem Bundesimmissionsschutzrecht hat der Gesetzgeber aber festgelegt, ab welcher Grenze Immissionen schädlich im Sinne § 3 I BImSchG sind. Für Lärmimmissionen wird dies durch die TA Lärm als einer normkonkretisierenden Verwaltungsvorschrift nach § 48 I BImSchG festgelegt. Die für das jeweilige Baugebiet geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm konkretisieren somit auch für das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot *verbindlich* die zwischen den Nachbarn zu beachtenden Zumutbarkeitsgrenzen¹⁷. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Immissionen nach Baurecht ist daher auf die Begriffsbestimmungen des Immissionsschutzrechts zurückzugreifen. Mit anderen Worten: Das Rücksichtnahmegebot ist das „Scharnier“ zwischen Bauplanungsrecht und Immissionsschutzrecht. Eine Nutzung, welche die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, genügt auch dem Rücksichtnahmegebot. Eine Nutzung, welche die Anforderungen nicht erfüllt, ist hingegen rücksichtslos und damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Die Immissionsrichtwerte betragen nach Nr. 6.1 TA-Lärm in einem Mischgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese Werte können hier auf dem Gelände der Aktiva wegen der vorhandenen Lärmbelastung aus den umliegenden Gewerbebetrieben nicht durchgängig eingehalten werden. Daraus folgt aber trotzdem nicht, dass eine Bebauung auf dem Gelände der Aktiva unzulässig wäre:

Zum einen müssen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht flächendeckend eingehalten werden. Vielmehr kommt es allein auf die Einhaltung am maßgeblichen Immissionsort an (Nr. 3.2.1 Abs. 1 TA Lärm, Nr. 6 TA Lärm). Maßgebliche Immissionsorte sind nach Nr. 2.3 Abs. 1 TA Lärm nur die nach A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm zu berücksichtigenden Orte. Anhang 1 A.1.3 der TA Lärm

¹⁷ Hierzu zuletzt BVerwG, Urt. v. 29.11.2012 – 4 C 8/11, BVerwGE 145 = NVwZ 2013, 372, juris Rn. 17 f.

verweist auf die Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109. Danach sind schutzbedürftige Räume Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume sowie Büroräume, ausgenommen Großraumbüros. Eine Gebäudefassade, hinter der keine Fenster solcher Räume liegen, ist immissionsschutzrechtlich irrelevant, an ihr können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Somit kann eine Bebauung des Geländes im vorliegenden Fall trotz Überschreitung des Immissionsrichtwertes erfolgen, wenn zu den emittierenden Betrieben hin keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen werden. Es könnte bspw. eine Riegelbebauung erfolgen, bei der zu den Gewerbebetrieben hin nur nicht schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen werden (Küchen, Flure, Bäder etc.). Eine solche Bebauung würde auch das restliche Gelände der Aktiva von den Lärmimmissionen so abschirmen können, dass an den vorzusehenden schutzbedürftigen Räumen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Zum anderen können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte einer heranrückenden empfindlichen Nutzung – wie zum Beispiel einer Wohnnutzung – nicht pauschal entgegengehalten werden. So muss es ein emittierender Betrieb insbesondere hinnehmen, dass sich im Innenbereich Wohnbebauung ansiedelt, wenn diese bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist. Darüber hilft dem Betrieb auch ein ggf. vorhandener Bestandsschutz nicht hinweg. Dabei treten Immissionsschutzrecht und Baurecht in eine Wechselwirkung, die bebauungsrechtlich grundsätzlich zulässige Nutzung bestimmt, welche immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für den emittierenden Betrieb zu beachten sind. Dabei kommt es für den emittierenden Betrieb entscheidend auf die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grundpflichten an, welche sich bei nichtgenehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 22 I BImSchG bestimmen. Ein baurechtlicher Bestandsschutz ist insoweit unerheblich, weil sich dieser Bestandsschutz nur in den Grenzen entfalten kann, die das Immissionsschutzrecht ihm lässt, weil die Pflichten des letzteren Rechtsbereichs dynamisch angelegt sind und nicht nur im Zeitpunkt einer Anlagenerrichtung sondern vielmehr dauerhaft erfüllt werden müssen¹⁸. Die Behörde, welche mit der Zulassung einer heranrückenden Wohnbebauung befasst ist, muss den emittierenden Betrieb daher in ihrer Betrachtung so einstellen, als ob er die immissionsschutzrechtlichen Grundpflichten erfüllt, insbesondere die maßgeblichen Immissionsrichtwerte einhält. Ist dies tatsächlich nicht der Fall, so muss dies außer Betracht bleiben. Dass die immissionsschutzrechtlichen Pflichten erst gegenüber dem Anlagenbetreiber durchgesetzt werden müssten, ist ebenfalls ohne Belang. Es wäre nämlich nicht gerechtfertigt, demjenigen der sein Grundstück in einer allgemein baurechtlich zulässigen Weise bebauen will, dieses Recht nur deshalb vorzuenthalten, weil der Betreiber der emittierenden Anlage die ihm gesetzlich obliegenden Pflichten nicht erfüllt und die Behörde nichts tut, um ihn

¹⁸ BVerwG, Urt. v. 18.5.1995 – 4 C 20/94 –, BVerwGE 98, 235, 244, NVwZ 1996, 379.

dazu anzuhalten¹⁹. Im vorliegenden Fall werden die in einem Mischgebiet einzuhaltenen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts jedoch schon an der vorhandenen Bebauung teilweise deutlich überschritten; insbesondere an den vorhandenen Wohngebäuden Fabrikstraße 6, 8 und 14 und Emil-Schüller-Straße 27. Am Gebäude Fabrikstraße 14 werden sogar die Immissionsrichtwerte für ein faktisches Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags überschritten. Daraus folgt, dass die vorhandene Gewerbelärmbelastung einer heranrückenden Wohnbebauung nicht entgegengehalten werden kann, weil die verursachenden Betriebe schon im Bestand die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unzulässig überschreiten.

Schließlich kann eine heranrückende Wohnbebauung mit Blick auf die Immissionen des emittierenden Betriebes nicht abgewehrt werden, wenn eine andere, in der Nachbarschaft bereits vorhandene schutzbedürftige Nutzung höhere Belastungen hinnehmen muss. Mögliche Einschränkungen, welche der Betrieb wegen seiner Immissionen hinnehmen muss, sind dann nicht kausal wegen der heranrückenden Wohnbebauung zu befürchten, sie beruhen vielmehr bereits auf der gegebenen Situation²⁰. Auch diese Voraussetzungen sind hier erfüllt: Die vorhandene Wohnbebauung ist zum Teil schon deutlich stärker mit Lärm belastet, als es auf dem Gelände der Aktiva der Fall wäre. Eine heranrückende Wohnbebauung kann daher nicht abgewehrt werden.

Demgegenüber müsste eine *gewerbliche Bebauung* auf dem Gelände der Aktiva ihrerseits an den in der Nachbarschaft vorhandenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten, um unter Geltung des Rücksichtnahmegebots genehmigungsfähig zu sein. Das ist aber mit Blick auf die teilweise Überschreitung der Immissionsrichtwerte durch die schon vorhandenen Gewerbebetriebe kaum möglich. Für die Ansiedlung von Gewerbe auf dem Gelände bleibt daher kaum Raum, da Gewerbe in der Regel entweder mit Lärm aus Produktionsanlagen, zumindest aber mit Lärm aus Zu- und Abfahrten von Mitarbeitern und Lieferanten verbunden ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot einer empfindlichen Nutzung, insbesondere einer Wohnnutzung auf dem Gelände der Aktiva nicht entgegensteht. Überschreitungen der einzuhaltenen Immissionsrichtwerte lässt sich durch eine geeignete Anordnung der Baukörper und der schutzbedürftigen Räume begegnen. Unabhängig davon kann das

¹⁹ BVerwG, Urt. v. 18.5.1995 – 4 C 20/94 –, BVerwGE 98, 235, 244.

²⁰ So schon BVerwG, Beschl. v. 5.3.1984 – 4 B 171/83, juris, Rn. 3; dem folgend SächsOVG, Urt. v. 10.4.2017 – 1 A 92/12, juris, Rn. 39; BayVGH, Beschl. v. 4.8.2008 – 1 CS 07.2770, juris Rn. 20; VG Ansbach, Urt. v. 20.4.2010 – 3 K 10.00047, juris Rn. 18; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 14.9.2010 – 6 V 6441/08, juris Rn. 83 und VG Halle, Urt. v. 20.9.2010 – 2 A 223/09, juris Rn. 30; *Mitschang/Reidt*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Aufl. 2016, § 34 Rn. 48.

Rücksichtnahmegebot einer heranrückenden Wohnnutzung vorliegend nicht entgegengehalten werden, weil die vorhandenen Gewerbebetriebe die nach der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte schon im Bestand (unzulässig) überschreiten bzw. weil die schon vorhandene Wohnnutzung im Gebiet teilweise stärker belastet ist. Demgegenüber ist eine gewerbliche Nutzung des Geländes hochproblematisch, weil die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft bereits ausgeschöpft bzw. überschritten sind und deshalb weitere Immissionen aus gewerblichen Betrieben nicht zulässig wären.

1.2.2 Einordnung der näheren Umgebung als Gemengelage

Eine Gemengelage liegt vor, wenn die nähere Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Baugebiete entspricht. Gemengelagen kennzeichnen sich durch ein enges Nebeneinander von unterschiedlichen, sich häufig wechselseitig beeinträchtigenden Nutzungen, insbesondere durch ein Nebeneinander von Wohnungen einerseits und Industrie, Handel, Gewerbe, Landwirtschaft, Freizeitgelände oder Verkehr andererseits²¹.

Hier spricht viel dafür, dass sich die nähere Umgebung nicht einem bestimmten Baugebiet der BauNVO zuordnen lässt. Es enthält vielmehr Elemente, die für verschiedene Baugebiete typisch sind. Gewebe- und Wohnnutzung erfolgen hier nebeneinander, teilweise nur 30m voneinander entfernt. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich eine Kleingartenanlage welche als Freizeitgelände im Sinne der Definition zu subsumieren ist. Außerdem ist auch – typisch für eine Gemengelage – Handel vorhanden, hier mit dem Netto-Markt und dem Nudossi-Werksverkauf. Vor allem spricht für eine Gemengelage das Nebeneinander von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben, die in einem Mischgebiet wegen ihrer Immissionen nicht zulässig wären²².

Die Zulässigkeit eines möglichen Vorhabens richtet sich innerhalb einer Gemengelage nach § 34 I BauGB. Danach 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Welche Vorhaben sich im Sinne des § 34 I 1 BauGB einfügen, richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, welche Nutzungsarten bereits in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden sind²³.

²¹ Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Aufl. 2016, § 34 Rn. 48.

²² Siehe nur SächsOVG, Urt. v. 27.7.2011 – 1 A 701/09, juris Rn. 33, 34; ferner VG Chemnitz, Beschl. v. 9.11.2017 – 3 L 577/17, BA S. 20 f. (bisher unveröffentlicht; verfügbar unter: <http://www.fuesser.de/service/aktuelles/rechtstreit-um-betriebserweiterung-in-limbach-oberfrohna-verwaltungsgericht-chemnitz-gibt-anliegern-recht.html>).

²³ Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Aufl. 2016, § 34 Rn. 26.

Beim Maß der baulichen Nutzung kommt es nicht auf jedes rechnerische Detail, sondern mehr auf das äußere Einfügen und die absoluten Maße an²⁴.

In der näheren Umgebung ist sowohl Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung vorhanden. Demnach würden sich grundsätzlich sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbebetriebe in die Umgebung einfügen. Grenze der zulässigen sich einfügenden Nutzungen bildet jedoch das Rücksichtnahmegebot, welche sich aus dem Einfügungserfordernis in § 34 I 1 BauGB herleitet und somit auch für Gemengelagen Geltung beansprucht²⁵. Insofern kann hier auf die Ausführungen zu den faktischen Baugebieten verwiesen werden (siehe oben unter II 1.2.1.4 Bedeutung des Rücksichtnahmegebots): Danach ist auch in der Gemengelage die Einhaltung der sich nach dem Immissionsschutzrecht ergebenden Immissionsrichtwerte maßgeblich. Für Gemengelagen sieht die TA Lärm zwar keinen eigenen Immissionsrichtwert vor. Nach Nr. 6.7 TA Lärm sind diese Gebiete jedoch entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit zu betrachten. Da in Gemengelagen auch Wohnnutzung vorhanden ist, geht die Rechtsprechung davon aus, dass hier regelmäßig Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzusetzen sind, weil das den Werten in Kern-, Dorf- und Mischgebieten nach Nr. 6.1. lit. c) TA Lärm entspricht, die ebenfalls der Nutzung durch Gewerbe und Wohnen dienen²⁶. Folglich ist Wohnbebauung auch in einer Gemengelage entsprechend den Ausführungen zum Mischgebiet zulässig, gewerbliche Nutzungen sind wegen der in der Nachbarschaft bereits überschrittenen bzw. ausgeschöpften Immissionsrichtwerte kaum bzw. allenfalls mit großen Einschränkungen zulässig (siehe oben unter II 1.2.1.4 Bedeutung des Rücksichtnahmegebots).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Gelände der Aktiva mit hoher Wahrscheinlichkeit bauplanungsrechtlich als eine nach § 34 I BauGB zu behandelnde Gemengelage einzustufen ist. Wenn dem so ist, kann dort grundsätzlich Wohnnutzung als auch gewerbliche Nutzung etabliert werden, weil beides in der Nachbarschaft schon vorhanden ist. Das Rücksichtnahmegebot würde der Zulassung von Wohnnutzung auch in Anbetracht der Immissionen aus den vorhandenen Gewerbebetrieben nicht entgegenstehen. Wesentlich schwieriger wäre aber die Zulassung weiterer gewerblicher Nutzung, da diese regelmäßig mit Lärmimmissionen verbunden ist, die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft aber bereits ausgeschöpft bzw. überschritten sind.

²⁴ *Mitschang/Reidt*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Aufl. 2016, § 34 Rn. 28; BVerwG, Urt. v. 23.3.1994 - 4 C 18/92, NVwZ 1994, 1006, 1007.

²⁵ Siehe nur SächsOVG, Beschl. v. 4.6.2018 – 1 B 143/08, juris Rn. 3.

²⁶ SächsOVG, Urt. v. 9.3.2018 – 1 A 552/15, juris Rn. 46; Beschl. v. 4.6.2008 – 1 B 143/08, juris Rn. 4; BayVGH, Beschl. v. 23.2.2017 – 9 ZB 14.1914, juris Rn. 6; VG Chemnitz, Beschl. v. 9.11.2017 – 3 L 577/17, BA S. 25 (Fn. 22).

2 Zulässigkeit der von der Großen Kreisstadt Radebeul angestrebten Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets

Fraglich ist des Weiteren, ob die von der Stadt Radebeul angestrebte Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets möglich ist.

Unter einem eingeschränkten Gewerbegebiet versteht man ein Gewerbegebiet in dem bestimmte eigentlich zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden²⁷. So kann der Kreis der zulässigen Nutzungen auf eine überschaubare Anzahl beschränkt werden. Beispielsweise ist es möglich, den Kreis zulässiger Nutzungen auf lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu beschränken²⁸. Mit anderen Worten: Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nach § 8 I BauNVO muss gewahrt bleiben, sonst ist es kein Gewerbegebiet mehr und als solches nicht festsetzungsfähig. Haupthindernis einer Festsetzung eines auch nur eingeschränkten Gewerbegebietes wäre jedoch wiederum die Immissionsproblematik (dazu unter 2.1). Hinzu kommt, dass mit dieser Planung der Zulässigkeitsmaßstab im Vergleich zur derzeitigen Rechtslage eingeschränkt wird, was einen empfindlichen Eingriff in die Eigentümerbelange bedeutet (dazu unter 2.2).

2.1 Bewältigung der Immissionsproblematik in der Bauleitplanung

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets auf dem Gelände der Aktiva muss sich im vorliegenden Fall vor allem am allgemeinen Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB messen lassen, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind (dazu unter 2.1.1). Ein weiteres Problem stellt die Planrechtfertigung nach § 1 III BauGB dar (dazu unter 2.1.2):

2.1.1 Anforderungen aus dem Abwägungsgebot

Zu den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen zählen unter anderem nach § 1 VI Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nach § 1 VI Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und die Vermeidung von Emissionen; aber auch nach § 1 VI Nr. 8 BauGB Belange der Wirtschaft. Die planende Gemeinde muss also bei ihrer Planung die (Lärm-)Immissionsbelastung sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes betrachten. In der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden Orientierungswerte für Lärmbelastungen aufgeführt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung *angestrebt* werden soll. Das sind je-

²⁷ Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 130. EL August 2018, Rn. 14.

²⁸ Fickert/Fieseler, in: Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung 12. Aufl. 2014, Rn. 3.5.

doch keine verbindlichen Immissionsrichtwerte für die Bauleitplanung, denn die DIN 18005 hat lediglich Orientierungscharakter²⁹.

Im vorliegenden Fall bestünde das Problem freilich nicht in der Einhaltung der nach der DIN 18005 anzustrebenden Werte innerhalb des Plangebiets, sondern in der aus dem Plangebiet heraus resultierenden Lärmbelastung an der vorhandenen Wohnnutzung außerhalb des Plangebiets. Dass auch diese Lärmbelastung abwägungsrelevant ist, unterliegt keinem Zweifel³⁰. Das gilt auch für eine Zunahme des Verkehrslärms auf den vorhandenen Straßen, der durch die Nutzungen im Plangebiet hervorgerufen wird³¹. Wenn man sich vor Augen hält, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die schon vorhandene Gewerbenutzung in der Nachbarschaft überschritten werden, bliebe für eine weitere emittierende gewerbliche Nutzung auf dem Gelände der Aktiva kaum substanzieller Raum, weil damit zu rechnen wäre, dass die dann an sich im Plangebiet möglichen Nutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zulässig sind. Dort müsste dann nämlich nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Vorhaben die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft auch unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Belastung (vgl. Nr. Nr. 3.2.1 der TA Lärm) einhalten, weil die Vorhaben anderenfalls wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nicht zulässig wären. Mit Blick auf den Umstand, dass gewerbliche Nutzungen in der Regel immer Immissionen verursachen, erscheint die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch weitere gewerbliche Nutzungen kaum möglich. Selbst Nutzungen, die keinen klassischen Produktionslärm verursachen und damit das Wohnen nicht wesentlich stören, wie beispielsweise Einzelhandel oder Büronutzungen, erzeugen Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr, Parkplatzlärm oder Lärm aus Lüftungs- und Klimaanlage. Eine gewerbliche Nutzung des Plangebiets erscheint daher kaum möglich. Lässt sich aber die eigentliche Zweckbestimmung eines Gebietes nicht erreichen, ist die Festsetzung unzulässig. Das ist im vorliegenden Fall mit Blick auf die vorhandenen Gegebenheiten äußerst wahrscheinlich. Hinzu kommt, dass auch die westlich des Plangebietes vorhandene Kleingartenanlage einen in der Bauleitplanung zu beachtenden Schutzanspruch hat, der jedenfalls für die Tageszeit nicht ungünstiger als mit 60 dB(A) anzusetzen ist³². Auch an der Kleingartenanlage wird dieser Wert jedoch schon durch den vorhandenen Gewerbelärm weit überschritten, so dass zusätzlich Belastungen durch noch mehr gewerbliche Nutzungen kaum möglich sind.

Das Problem kann im vorliegenden Fall auch nicht dadurch begegnet werden, dass zwar ein Gewerbegebiet festgesetzt wird, die dort zulässigen Nutzungen

²⁹ BVerwG, Beschl. v. 17.2.2010 – 4 BN 59/09, juris Rn. 4.

³⁰ BVerwG, Beschl. v. 29.7.2013 – 4 BN 13/13, juris Rn. 7.

³¹ OVG Rh.-Pf., Urt. v. 18.4.2018 – 1 C 11559/16, juris Rn. 33.

³² OVG HH, Urt. v. 27.4.2016 – 2 E 20.13/N, juris, Rn. 72 – 79.

aber auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke wie auch Vergnügungsstätten beschränkt werden und im Übrigen das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Grundsätzlich erlaubt § 1 V BauNVO zwar Modifikationen des Zulässigkeitsmaßstabes, aber die allgemeine Zweckbestimmung eines Gebietes muss gewahrt bleiben, was bei einer derartigen Beschränkung gewerblicher Nutzung nicht mehr der Fall wäre³³.

Schließlich lässt sich das Problem auch nicht durch die angestrebte Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln lösen (so genannte Emissionskontingentierung). Denn auch diese könnte nicht darüber hinweghelfen, dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Zulassung von Anlagen im Genehmigungsverfahren bereits überschritten werden, denn solche Kontingente können nur die Lärmbelastung aus dem Plangebiet begrenzen und verteilen.

Denkbar wäre allenfalls, das Plangebiet durch Festsetzung von Lärmschutzanlagen nach § 9 I Nr. 24 BauGB, insbesondere Lärmschutzwände, allseitig weitgehend einzuhausen. Wegen der Lage der Emissionsquellen müssten solche Anlagen, um ihre Wirksamkeit zu entfalten, aber mehrere Meter hoch sein, was städtebaulich kaum vorstellbar erscheint (vgl. § 1 VI Nr. 5 BauGB).

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass die Ausweisung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes auf dem Gelände der Aktiva in Anbetracht der Vorbelastung der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung mit dem Abwägungsgebot kaum in Einklang zu bringen ist. Wegen der erforderlichen Beschränkungen der zulässigen gewerblichen Betriebe wird sich die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes (§ 8 I BauNVO) voraussichtlich nicht wahren lassen. Hinzu kommt, dass der Schutz der benachbarten Kleingartenanlage bislang noch gar nicht in den Blick genommen wurde.

2.1.2 Planrechtfertigung

Unabhängig vom Abwägungsgebot unterliegen Bebauungspläne auch der Beschränkung aus § 1 III BauGB. Danach sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Erforderlichkeit fehlt jedoch, wenn ein Bebauungsplan aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist, z. Bsp. weil für seine Verwirklichung erforderliche Genehmigungen wegen einer Verletzung zwingenden Rechts nicht erteilt werden dürfen³⁴.

³³ BayVGH, Urt. v. 1.3.2004 – 14 N 02.596, juris Rn. 31.

³⁴ OVG NRW, Urt. v. 30.1.2009 – 7 D 11.08/NE, juris Rn. 111.

Da hier in der Nachbarschaft die in einem Genehmigungsverfahren zu beachtenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits im Bestand überschritten sind, ist eben zweifelhaft, ob weitere Genehmigungen für lärmemittierendes Gewerbe erteilt werden könnten. Ist das nicht der Fall, würde der Bebauungsplan schon an der Hürde der fehlenden Erforderlichkeit scheitern.

2.2 Berücksichtigung von Eigentümerbelangen

Bei einer Überplanung bereits beplanter und bebauter Grundstücke ist das Interesse an der Erhaltung des bestehenden Baurechts in die Abwägung einzubeziehen und entsprechend zu gewichten. Das private Interesse am Erhalt dieses Rechts muss mit dem öffentlichen Interesse an einer Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Zwar darf die Gemeinde durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern, einschränken oder sogar aufheben. Für eine Einschränkung bestehenden Baurechts müssen aber gewichtige, städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange sprechen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Es umfasst auch die Beachtung der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitssatzes³⁵. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der das angestrebte Ziel unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden kann. Diese Zusammenhänge prägen erfordern substantielle Erwägungen hinsichtlich in Betracht kommender Alternativlösungen³⁶.

Hinzu kommt, dass eine Beschränkung bislang zulässiger Nutzungen auch die Rentierlichkeit der verbleibenden Nutzungen in die Abwägung einbeziehen muss. Die Festsetzung von Nutzungen, deren Nachfrage am Markt auf absehbare Zeit nicht zu erwarten ist bzw. die sich nicht rentierlich umsetzen lässt, führt ebenfalls zu einer Verletzung des Abwägungsgebotes wegen Nichtbeachtung der Eigentümerbelange³⁷.

Demnach wäre hier zu berücksichtigen, dass derzeit wegen der Belegenheit des Plangebietes in einer Gemengelage grundsätzlich ein breites Spektrum an Nutzungen zulässig ist. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiete-

³⁵ VGH BW, Urt. v. 4.4.2012 – 8 S 1300/09, juris Rn. 25.

³⁶ OVG BE-Bbg., Urt. v. 26.10.2010 – OVG 10 A 13.17, juris Rn. 54/55; OVG NRW, Urt. v. 27.5.2013 – 2 D 37/12.NE, juris Rn. 168.

³⁷ SächsOVG, Urt. v. 26.9.2013 – 1 C 37/11, juris Rn. 35 – 39.

tes würden im großen Umfang in Betracht kommende Nutzungen, die nicht gewerblich sind, insbesondere Wohnnutzungen ausgeschlossen. Da wegen der hohen Vorbelastung mit Lärm in der Nachbarschaft – unterstellt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes würde entgegen der hier vertretenen Auffassung ohne weiteres möglich sein – auch Gewerbe nur zugelassen werden kann, wenn es „sehr leise“ ist, verbleibt am Ende nur ein ganz schmales denkbare Nutzungsspektrum, von dem nicht einmal ansatzweise erkennbar ist, dass es sich am Markt realisieren ließe. Soweit es der Gemeinde darum geht, mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes (auch) den Bestand der vorhandenen gewerblichen Nutzung außerhalb des Plangebietes zu schützen, lässt sich dieses Ziel so gar nicht erreichen, denn noch mehr gewerbliche Nutzungen schmälern die Entwicklungsoptionen auf den bereits vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücken.

Zusammenfassend lässt sich also zu diesem Punkt festhalten, dass die angestrebte Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes auch mit Rücksicht auf die Eigentümerbelange schwerwiegenden Bedenken begegnet.

3 Sonstige Möglichkeiten der Bauleitplanung

Fraglich ist zuletzt, welche Gebiete in einem Bebauungsplan um die Fabrikstraße zulässigerweise festgesetzt werden können, insbesondere ob Gebietstypen mit Wohnnutzung zulässig wären. Zu den allgemeinen Grundsätzen für die Planung von empfindlicher Nutzung neben Gewerbe (dazu 3.1) und der Anwendung auf den vorliegenden Fall (danach 3.2) ist demnach Folgendes festzuhalten:

3.1 Allgemeine Grundsätze für Nebeneinander von Gewerbe und anderen Nutzungen

Das Landratsamt ist in seinen bisherigen Stellungnahmen davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung im Plangebiet mit der vorhandenen gewerblichen Nutzung an der Fabrikstraße wegen der vorhandenen Lärmbelastung unvereinbar ist. Das trifft jedoch nicht zu:

Schon der Ausgangspunkt des Landratsamtes (und dem folgend auch der Stadt Radebeul), wonach Wohnen und Gewerbe nicht nebeneinander geplant werden dürften, ist falsch. Maßgeblich ist hierfür zwar § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (so genanntes Trennungsgebot). Das beinhaltet in Verbindung mit dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach § 1 VII BauGB jedoch nur ein Optimierungsgebot im Sinne einer Abwä-

gungsdirektive³⁸. Ein generelles Verbot oder auch nur eine allgemeine Grundsatzregelung, wonach Wohnen und Gewerbe nicht nebeneinander geplant werden dürften – selbst bei nicht unerheblichen Immissionen – ergibt sich daraus und auch sonstigen Rechtsvorschriften nicht. Hinzu kommt, dass der allgemeine Grundsatz des § 50 BImSchG nicht gilt, wenn eine bereits vorhandene Gemengelage überplant werden soll³⁹.

Die Große Kreisstadt Radebeul scheint mit dem Landratsamt auch rechtsfehlerhaft davon auszugehen, dass in einem zum Wohnen dienenden Plangebiet die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet, wie sie die DIN 18005 vorgibt und die bei 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegen, eingehalten bzw. gewährleistet sein müssten. Auch das trifft nicht zu. Für die Bauleitplanung gibt es keine verbindlichen Immissionsrichtwerte, die DIN 18005 hat lediglich Orientierungscharakter⁴⁰. Anerkannt ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vielmehr, dass die Werte für ein allgemeines Wohngebiet auch um 5 dB(A) und im Einzelfall sogar noch weiter überschritten werden können. Dies kann nach den im Einzelfall maßgeblichen Umständen das Ergebnis gerechter Abwägung sein⁴¹. Das hat dann auch zur Folge, dass die Bewohner eines solchen Gebietes Lärmbelastungen bis zu diesem Punkt hinnehmen müssen, gewerbliche Betriebe in der Nachbarschaft also keine Einschränkungen befürchten müssen.

Zusammenfassend lässt sich also festhalten, dass eine Planung von empfindlicher Nutzung, insbesondere Wohnnutzung neben Gewerbe durchaus zulässig ist und die Lärmbelastung in einem Wohngebiet neben einer gewerblichen Nutzung auch höher sein darf, als es die Orientierungswerte der DIN 18005 vorsehen.

3.2 Anwendung auf den vorliegenden Fall

Wenn man davon ausgeht, dass selbst in einem Wohngebiet Lärmbelastungen bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts Ergebnis zulässiger Planung sein können, ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO im vorliegenden Fall möglich.

Soweit mit den Immissionen aus den vorhandenen Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft – soweit sie genehmigt und zulässig sind – diese Werte noch überschritten werden, ließe sich dem durch Festsetzungen nach § 9 I Nr. 24

³⁸ BVerwG, Beschl. v. 7.7.2004 – 4 BN 16/04, juris Rn. 4.

³⁹ NdsOVG, Beschl. v. 21.7.2008 – 1 MN 7/08, juris Rn. 55; NdsOVG, Beschl. v. 12.1.2011 – 1 KN 28/10, juri, Rn. 155.

⁴⁰ BVerwG, Beschl. v. 17.2.2010 – 4 BN 59/09, juris Rn. 4.

⁴¹ BVerwG, Beschl. v. 13.6.2007 – 4 BN 6/07, juris Rn. 14; BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 – 4 CN 2/06, juris Rn. 15; grundlegend hierzu BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 B 6/88, juris Rn. 26-29.

BauGB begegnen. Denkbar wäre neben der Festsetzung von Flächen, die von Bebauung im Sinne eines Abstands freigehalten werden, auch eine Festsetzung zur Anordnung von Räumen, damit in der Ausbreitungsrichtung des Gewerbelärms (hier also vor allem nach Westen) nur nicht schutzbedürftige Räume (Z Bsp. Küchen, Flure, Bäder etc.) angeordnet werden dürfen⁴². Im Übrigen können durch Betriebslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen (z. Bsp. Lärmschutzfenster) vorgeschrieben werden⁴³. Schließlich ließe sich durch geeignete Anordnung einer Riegelbebauung in Nord-Süd-Richtung parallel zur westlichen Grenze des Plangebiets durch Festsetzung eines geeigneten Bauformfaktors und der Bauweise noch eine Abschirmungswirkung in die weiter östlich gelegenen Bereiche des Plangebiets hin erreichen.

Denkbar wäre zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, bei dem die Gemeinde nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung gebunden ist.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Ausweisung eines Wohngebietes trotz der vorhandenen Lärmbelastung durch Gewerbe im vorliegenden Fall bei Ausnutzung der möglichen planerischen Spielräume möglich ist.

III Zusammenfassung

Auf die Fragen des Gutachtenauftrages lässt sich somit zusammenfassend Folgendes antworten:

- 1 Das Gelände der Aktiva an der Fabrikstraße in Radebeul hat bauplanungsrechtlich am ehesten den Status einer Gemengelage nach § 34 I BauGB. Ein faktisches Gewerbegebiet nach § 34 II BauGB i.V.m. § 8 BauNVO liegt hingegen nicht vor. Denkbar, aber weniger wahrscheinlich ist wegen der vorhandenen teilweise störenden Gewerbebetriebe die Annahme eines faktischen Mischgebiets nach § 34 II BauGB i.V.m. § 6 BauNVO.

In dem Gebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit unter anderem Wohnnutzung zulässig. Gewerbliche Nutzungen sind zwar auch grundsätzlich zulässig. Wegen der bereits vorhandenen Lärmbelastung durch Gewerbebetriebe entlang der Fabrikstraße ist die weitere Zulassung gewerblicher Nutzungen jedoch schwierig und allenfalls für äußerst emissionsarme Nutzungen denkbar.

⁴² BVerwG, Beschl. v. 26.5.2015 – 4 BN 8/15, juris Rn. 3.

⁴³ BVerwG, Beschl. v. 7.6.2012 – 4 BN 6/12, juris Rn. 7.

- 2 Die von der Stadt Radebeul derzeit angestrebte Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erweist sich als unrealistisch: Da in der Nachbarschaft die nach dem Immissionsschutzrecht zulässigen Immissionsrichtwerte bereits überschritten sind bzw. weitgehend ausgeschöpft sind, erwiese sich die Ausweisung von Gewerbeflächen als planerischer Missgriff, denn es könnten im Gewerbegebiet später im Genehmigungsverfahren kaum gewerbliche Nutzungen zugelassen werden. Das verletzt das Abwägungsgebot, wenn nicht sogar den Erforderlichkeitsgrundsatz für städtebauliche Planungen.

Zudem wäre eine solche Planungen nur schwerlich mit den berechtigten Eigentümerinteressen in Einklang zu bringen, die in der Abwägung der Gemeinde ebenfalls berücksichtigt werden müssen.

- 3 Demgegenüber ist die Ausweisung eines Wohngebietes durchaus möglich. Einen Rechtssatz, wonach Wohnen nicht neben Gewerbe geplant werden dürfte, gibt es nicht. Zudem kann in einem Wohngebiet auch eine höhere Lärmbelastung zumutbar sein, als dies bislang von der Stadt Radebeul angenommen wird. Verbleibenden Überschreitungen von Immissionsrichtwerten lässt sich durch geeignete Planfestsetzungen begegnen.

Leipzig, den 8. Dezember 2018

Dr. Sven Kreuter/Ass. jur. Josefine Jacob
Rechtsanwalt