

Führung / Kommunikation

# Wohnen contra Gewerbe? Erfolgsfaktoren für ein verträgliches Nebeneinander verschiedener Nutzungsarten

Die berühmte Frage „Was war zuerst da – die Henne oder das Ei?“ stellt sich manchmal auch in der Immobilienwirtschaft. Dann lautet sie: „Was war zuerst da – das Wohngebiet oder die Industrie?“ – oft vor dem Hintergrund: Wer hat mehr Rechte am Standort? Denn wenn Industrie und Wohnen aufeinander treffen, sind Konflikte keine Seltenheit. Auf der einen Seite die Anwohner, die befürchten, ihre Lebensqualität werde durch den industriellen Betrieb eingeschränkt. Auf der anderen Seite das Unternehmen, das möglichst wenig in seinem Geschäftsbetrieb gehindert werden möchte. Michael Daniel Dada und Dr. Stefan Altenschmidt stellen Lösungen vor.



Was machen, wenn die „Schornsteine“ näher kommen? Foto Warda

Oft ist das Nebeneinander von Wohnsiedlungen und Industriebetrieben in Deutschland historisch bedingt. Für die Städte und Gemeinden, die nach wie vor Industrie und Gewerbe in nennenswertem Umfang beherbergen, stellt sich daher immer wieder eine stadtentwicklungspolitische Herausforderung: Wie gut verträgt sich eine industrielle Nutzung mit anderen Nutzungen? Insbesondere in dicht besiedelten Regionen kommt es häufig zu konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Gerade seitens der Anwohner ist der Widerstand gegen den Bau oder eine weitere Annäherung an Gewerbeflächen oft hoch. Denn wenn die Öffentlichkeit etwas zum Thema Nebeneinander von Wohnen und Industrie hört, sind es oft negative Beispiele aus den Medien: Ein entsprechendes Beispiel wäre die Berichterstattung über Ritterhude nördlich der Stadt Bremen in diesem September. Dort war eine Fabrik für die Entsorgung chemischer Lösungsmittel explodiert – ein Toter und hoher Sachschaden waren die Folge. Dass es dagegen viele andere, positive Beispiele von einem Nebeneinander von Industrie und Wohnen gibt, ist der Mehrheit dagegen nicht bewusst.

Widerstand gegen den Bau

## Ein Beispiel, wo das Miteinander funktioniert,

ist der Neubau eines der größten europäischen Steinkohlekraftwerke im westfälischen Datteln in einem Abstand von nur einigen hundert Metern zu einer langjährig bestehenden Wohnsiedlung und einer Kinderklinik. Durch planungsrechtliche Festsetzungen etwa zu weitgehenden Lärmschutzmaßnahmen und eine nachbarverträgliche Anordnung von Anlagenteilen konnte ein Ausgleich gefunden werden, der in der Gemeindevertretung als angemessen angesehen und Teil eines Bebauungsplanes wurde. Lösungen müssen aber nicht nur bei Neubauten von Industriebauten gefunden werden, sondern auch schon dann, wenn ein Betrieb expandiert und näher an eine bestehende Wohnbebauung heranrückt. Umgekehrt ist es ebenso möglich, dass neue Wohngebiete entstehen oder bestehende Wohngebiete erweitert werden, so dass sie an eine benachbarte gewerbliche Nutzung heranrücken. Ein besonderer Brennpunkt ist in diesem Zusammenhang die prosperierende Metropole Köln mit einer äußerst starken Nachfrage nach Wohnraum und einer Mischung aus industriellen Brachflächen und bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben. Vorstellbar sind auch Gemengelagen, bei denen man kaum einen Wohn- und gewerblichen Charakter für abgrenzbare Teilgebiete ausmachen kann.

Was tun, wenn ein Betrieb expandiert

## Allen geschilderten Fällen ist etwas gemeinsam:

Es gibt besagtes Konfliktpotenzial. Vom Extremfall einer Havarie über Schadstoff- bis hin zur Geruchs- oder Lärmbelastung – Gewerbebetriebe sind nicht zwingend als Nachbarn für Wohngebiete prädestiniert. Anders gesagt: Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Industrie ist kein Selbstläufer. Die Bewältigung von Nutzungskonflikten kann viel mehr zur Herausforderung werden. Häufig bestehen beachtliche rechtliche Hürden, die dazu dienen, Beeinträchtigungen für Anwohner zu vermeiden. Es gilt deshalb folgende Regelung: Der Gesetzgeber hat für Industriebereiche und Wohnbebauung einen Trennungsgrundsatz festgelegt. Durch einen ausreichenden räumlichen Abstand sollen schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, wozu auch besagte Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner gehören.

Häufig bestehen beachtliche rechtliche Hürden

Und doch ist die dauerhafte Nähe oder gar eine Verzahnung möglich und in der Praxis auch vielerorts zu beobachten. Beispielsweise gibt es eine Fläche in Frankfurt-Praunheim, die in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde. Nach Abzug des Mieters lag das Areal lange brach, bis sich neue Nutzer fanden, die den Neubau einer Werkstatt unter anderem für Holzarbeiten inklusive Lackierbereich planen. Auch ein Einzelhandels-Center soll hier gebaut werden. Südlich schließt sich Wohnbebauung an, die noch nach Norden in das Gebiet hinein erweitert wurde. Die Wohnbebauung rückte somit an die künftige gewerbliche Nutzung heran. Durch sorgfältige Prüfungen im Vorfeld und planerische Festlegungen, die auf einer angemessenen Abwägung aller Interessen beruhen, kann wie hier ein hohes Maß an Verträglichkeit und damit auch Rechtssicherheit geschaffen werden. Wie verhindert wird, dass potenzielle Nutzungsunstimmigkeiten zu tatsächlichen Konflikten werden, hängt von den zugrundeliegenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ab. Ein Bebauungsplan fixiert diese Rahmenbedingungen und entspricht im Idealfall den Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung einer Region. Rechtsverbindliche Bebauungspläne sind für jedermann einsehbar.

## Das Beispiel aus Praunheim verdeutlicht den Nutzen des Bebauungsplans:

Für dessen Aufstellung musste eine so genannte Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgen. Dies impliziert Gutachten, die die kritischen Felder wie Lärm und Schadstoffe beleuchten. Sie müssen nachweisen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Entsprechend hat es hier unter anderem eine schalltechnische Untersuchung gegeben, die den Gewerbe- und Verkehrslärm analysiert und entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzanlagen und passiven Schallschutz aufgezeigt hat. Im Ergebnis zeigte sich, dass „eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft gesichert ist“.

Eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft sichern

Eine positive Umweltverträglichkeitsprüfung ist allerdings noch keine Garantie dafür, dass keine Konflikte zu erwarten sind. In der Praxis kommt es vereinzelt zum Streit darüber, ob die im Planungsverfahren erstellten Gutachten korrekt sind und die Konfliktlagen angemessen erfassen. Ist das nicht der Fall, kann ein Bebauungsplan gerichtlich für ungültig erklärt werden. Im schlimmsten Fall droht dann der Abriss. Dieser Sachverhalt lässt sich auch auf das Beispiel Datteln übertragen: E.ON hatte hier bereits über eine Milliarde Euro in das Steinkohlekraftwerk investiert, es war fast fertiggestellt. Plötzlich musste neues Pla-

nungsrecht geschaffen werden, denn ein benachbarter Landwirt hatte den Energieriesen unter anderem mit dem Argument zu geringer Abstände in die Knie gezwungen. Grundsätzlich lassen sich Konflikte zwar nie ausschließen, sie sind jedoch durch eine vorausschauende Herangehensweise vermeidbar, die neben wirtschaftlichen auch rechtliche Aspekte berücksichtigt. Welche Maßnahmen und Vereinbarungen getroffen werden, hängt vom Einzelfall ab. Dennoch gibt es Maßnahmen, die sich häufiger in der Praxis finden: Zum Beispiel werden gewerbliche Nutzungen gemäß ihrer zulässigen Lärmemission unterteilt. Das heißt, dass es verschiedene Bereiche gibt, von denen unterschiedlich große Lärmbelastungen ausgehen dürfen. Die gewerblich genutzten Bereiche, die der Wohnbebauung am nächsten liegen, dürfen weniger Lärm emittieren als weiter entfernt gelegene Bereiche. Es können auch sogenannte Pufferzonen in Form von Freiflächen eingeplant werden. Wie groß die Abstände von unterschiedlich intensiven Lärmquellen sein sollten, ist in den entsprechenden Regelwerken dargelegt.

Auch Veränderungen des Nutzungsgebietes wie die bereits erwähnte Ausdehnung einer Wohnsiedlung können zu Konflikten führen, gerade weil heute die neben Industriebetrieben angesiedelten Wohnanlagen meist nicht mehr praktisch ausschließlich von den Mitarbeitern des entsprechenden Betriebes bewohnt werden: In solchen Fällen ist oft ein vertraglich festgeschriebenes, umfangreiches Lärmsanierungsprogramm hilfreich.

## Lärm ist in der Praxis sicherlich am häufigsten als Konfliktfeld anzutreffen.

Hier lässt sich aber oft schon durch vermeintlich kleine Maßnahmen Abhilfe verschaffen. So kann es vorkommen, dass eine zu hohe Lärmbelastung von einem einzigen Bauteil ausgeht, beispielsweise einem Lüfter auf dem Dach des Betriebs. Der Einbau von Schalldämpfern und die Einhausung von Aggregaten sind weitere Möglichkeiten, die eine Verbesserung für den Lärmschutz der Nachbarschaft bedeuten. Tatsächlich ist es hier durchaus üblich, dass derjenige, der mit einem Wohngebiet an die gewerbliche Nutzung herandrückt, dem gewerblichen Nutzer ökonomisch unter die Arme greift, um den Lärm am Entstehungsort zu mindern – beispielsweise durch Einbau eines neuen Lüfters. Dies wird in gesonderten Verträgen vereinbart. Daneben können auch Themen wie Schadstoffe oder Geruchsbelästigung auftreten. Daher ist es für ein friedliches Nebeneinander in jedem Fall ratsam, sich die vorhandenen oder voraussichtlichen Betriebe im Detail anzusehen: Wie sind sie mit Blick auf ein mögliches Gefahrenpotenzial einzustufen? Zählen sie zum so genannten störenden oder nicht störenden Gewerbe? Wie gestaltet sich die Freiflächenutzung? Welche Hintergrundbelastung muss berücksichtigt werden? Welche produktionsbedingten Schadstoffe sind zu erwarten? Ändert sich die Situation, wenn ein Betrieb seine Produktion künftig intensivieren sollte?

Insgesamt gilt natürlich: Das Schaffen der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist Sache der jeweiligen Gemeinde. In diesem Zusammenhang ist eine Bürgerbeteiligung im Vorfeld der Bauphase kein Einzelfall. Dennoch können private Entwickler oder deren Berater Vorarbeit für ein konfliktfreies Miteinander leisten. Sie können im Vorfeld mit der Kommune in den Dialog treten und die konkreten Inhalte von Schallschutzgutachten oder Luftgütemessungen abstimmen – sie werden in der Regel zwar erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, je nach Fall können sie aber auch im Vorfeld sinnvoll sein. Haben Entwickler und Kommune hier unterschiedliche Vorstellungen über Methodik und Untersuchungsumfang und sprechen sie im Vorfeld nicht miteinander, kann eine ärgerliche Nachbeauftragung erforderlich werden.

Zu erwähnen bleibt allerdings: Nicht in jedem Fall sind Bebauungspläne erforderlich. Ein Beispiel ist der § 34 Baugesetzbuch, der in der Regel kleinere Vorhaben in bebauten Gebieten betrifft. Greifen besagte Regelungen, kann ein Betrieb unter Umständen Abwehransprüche geltend machen gegen gebietsfremde Nutzungen. Auch hier empfiehlt sich insofern der frühe Dialog des Entwicklers mit der Kommune.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich Wohnen und Industrie tatsächlich nicht ohne weiteres und in jedem Fall miteinander vereinbaren lassen. Deutlich wird aber bei näherer Betrachtung der Einzelfälle, dass Konflikte nicht ausufern müssen. Ein frühzeitiger Dialog und vorausschauende Planung können Unstimmigkeiten verhindern. Erst das einzelfallbezogene Handeln über die Planung hinaus kann jedoch dauerhaft tragfähige Lösungen hervorbringen.

**Michael Daniel Dada**  
**Dr. Stefan Altenschmidt**

Schadstoffe oder Geruchsbelästigung

Michael Daniel Dada ist Consultant bei CBRE im Bereich GCS Transaction Advisory

Dr. Stefan Altenschmidt ist der Experte der Luther Rechtsanwalts-gesellschaft für planungsrechtliche Fragen

Consultant bei CBRE im Bereich GCS Transaction Advisory  
Dr. Stefan Altenschmidt, Experte der Luther Rechtsanwalts-gesellschaft für planungsrechtliche Fragen