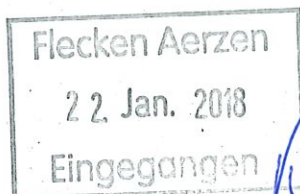




Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Hildesheim**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim
Goslarsche Straße 3 - 31134 Hildesheim

Flecken Aerzen
Postfach 1251
31850 Aerzen

Busverbindung ab Hauptbahnhof
Linie 5 bis Rathausstraße
Linie 2 bis Schuhstraße
Linie 4 bis Hindenburgplatz

Bearbeiter/in:

Frau Brennecke

jana.brennecke@gaa-hi.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Kr; vom 22.12.2017

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
21100/1 HI77777777-8609
2.8

Durchwahl 05121
163-109

Hildesheim
12.01.2018

Bauleitplanung des Flecken Aerzen Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Aerzen West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. o.a. Vorhaben weise ich auf folgendes hin:

Anders als in den bisherigen Entwurfsfassungen zur Beplanung des Gebietes westlich des Wülmser Weges sieht die vorliegende Fassung eine Überplanung des Anwesens Reherweg 63 als Gewerbegebiet vor. Meiner Auffassung nach ist dies rechtlich nicht zulässig. Gemäß der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz (VV-BBauG, hier Nr. 14.11.2 und 14.11.2a) sind die Gebietsart und die konkreten tatsächlichen Verhältnisse maßgebend für die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit eines Gebietes. Für die Gebietsart ist von der planungsrechtlich geprägten Situation der Grundstücke auszugehen.

Die konkreten tatsächlichen Verhältnisse stellen sich als mehrjährige ausschließliche Wohnnutzung dar. Da das Grundstück bisher nicht beplant ist und sich im Außenbereich befindet, sind nach allgemeiner Rechtsauffassung hier Mischgebietswerte zugrunde zu legen.

Weiter können nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (...) zugelassen werden. Dies trifft hier jedoch nicht zu.

M.E. ist es mindestens erforderlich, in den textlichen Festlegungen den Bestandsschutz der Wohnnutzung (der in der Begründung unter 5.1, Seite 16 anerkannt wird) darzustellen. Zu diesem Bestandsschutz gehört auch die Einhaltung der MI-Richtwerte (60/45 dB(A)). Die möglichen Lärmemissionen der an das fragliche Grundstück angrenzenden Flächen wären also entsprechend einzuschränken. Dies kann im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geschehen oder auch durch Festsetzungen im Bauleitplanverfahren (Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im westlichen Planbereich oder Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel wie in der Begründung unter 6.3 angesprochen).

In jedem Fall ist dies im rechtsverbindlichen Teil des Bauleitplanes abschließend zu klären. Die Begründung ist nicht normativer Bestandteil des Bebauungsplans. Sie ist dem Bebauungsplan lediglich beizufügen; ihr Inhalt hat nicht die Rechtswirkungen von Festsetzungen.

Seite 1 von 2

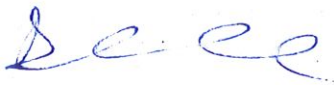
Dienstgebäude
Goslarsche Straße 3
31134 Hildesheim

Sprechzeiten
Mo-Do: 08:00-16:00 Uhr
Freitag: 08:00-14:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Telefon 05121 163-0
Fax 05121 163-99
E-Mail poststelle@gaa-hi.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
IBAN: DE40 2505 0000 0106 0252 24
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Brennecke', written in a cursive style.

Brennecke