

Neuer „(Wohnungs-)Bau-Turbo“ mit Risiken für Gewerbe und Industrie

Gewerbe- und Industriebetriebe sind bereits gegenwärtig oftmals mit heranrückender baulicher Wohnnutzung konfrontiert, die aus Gründen des Immissionsschutzes zu erheblichen Einschränkungen des Anlagenbetriebs führen kann. Dabei stellt in der kommunalen Bauleitplanung die städteplanerische Zuordnung verschiedener baulicher Nutzungsarten zueinander ein zentrales Problemfeld dar. Wenn auch – dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz bzw. -gebot nach § 50 BImSchG entsprechend – im Grundsatz Einvernehmen bestehen dürfte, dass gewerbliche und industrielle Nutzungen auf der einen Seite und bauliche Wohnnutzungen auf der anderen Seite so ausgerichtet werden sollen, dass sie bauplanungs- und immissionsschutzrechtlich möglichst nicht miteinander in Konflikt geraten, werden die entsprechenden Vorgaben durch gegenläufige – auch gesetzgeberisch veranlasste – Entwicklungslinien wiederum aufgeweicht. Ein mittlerweile schon klassischer Konfliktpunkt wird insofern durch das städtebauliche Gebot des „Vorrangs der Innenentwicklung“ begründet, dessen Ziel es ist, eine überbordende Flächeninanspruchnahme an den Außenrändern kommunaler Siedlungsstrukturen zu vermeiden, der aber zugleich auch dazu führt, dass bauliche Wohnnutzung bereits in der Vergangenheit allzu häufig an Gewerbe und Industrie heranzurücken drohte.

Zuletzt ist am 30.10.2025 das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten, dessen wesentlicher Regelungsinhalt besser unter dem Begriff des „Bau-Turbos“ zugunsten des Wohnungsbaus bekannt geworden ist. Hierdurch wurde die Lage zulasten der Industrie weiter verschärft. Durch dieses Gesetz werden beispielsweise in Gestalt maßgeblicher Änderungen in § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus weitreichende Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vorgesehen. Durch Neueinfügung eines Absatzes 3b in § 34 BauGB kann sogar zugunsten des Wohnungsbaus vom „Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung“ im sog. „unbeplanten Innenbereich“ „im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen“ abgewichen werden. Allerdings muss insofern „unter Würdigung der nachbarlichen Interessen“ eine entsprechende Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen bestehen.

Angesichts dieser gesetzlichen Neuerungen steht zu besorgen, dass bauliche Wohnnutzungen künftig noch vermehrt an Industrieanlagen heranrücken, was im Zweifelsfalle zumindest dazu führen kann, dass auf Industrie- und Gewerbebetriebe zusätzliche, kostspielige Anforderungen zukommen und daher die kommunalen Entwicklungen sorgfältig beobachtet und rechtzeitig Einwendungen gegen entsprechende Vorhaben erhoben bzw. entsprechende Genehmigungsentscheidungen nötigenfalls im Wege der Drittanfechtung einer gerichtlichen Kontrolle unterzogen werden sollten. Eine hierüber sogar noch hinausgehende Abweichungsmöglichkeit von den Vorschriften des Baugesetzbuchs zugunsten des Wohnungsbaus wird durch den zunächst bis zum 31.12.2030 befristeten neuen § 246e BauGB geschaffen.

Ihr Team von
PAULY • Rechtsanwälte
Cäcilienstraße 30
50667 Köln

Tel.: 0221 / 250 890 - 0
Fax: 0221 / 250 890 - 69
www.pauly-rechtsanwaelte-koeln.de
Köln, 05.08.2026