

# GEMEINDE SAERBECK



## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „GEWERBE GEBIET NORD I“

Begründung zur Satzungsfassung der 2. Änderung  
im vereinfachten Verfahren  
(unverändert in der Fassung vom 6. Januar 2015)

### Textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 28 „GE Nord I“ - 2. Änderung

Anmerkung: Die Änderung gegenüber der Satzungsfassung vom 14. August 2014 ist gelb markiert

### Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ~~Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie~~ Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Im Baugebiet GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.  
In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

3. In den Baugebieten GE 2 und GI sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.  
In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

4. Für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck vom Juni 2009 zulässig. Dies sind:

- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente

## Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung vom 10. Dezember 2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „GE Nord I“ im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans sind die derzeitig stark ansteigenden Zahlen der Flüchtlinge und Asylsuchenden in Nordrhein-Westfalen. Die Städte und Gemeinden landesweit stehen inzwischen vor einer großen Herausforderung bei der Unterbringung und Betreuung der eintreffenden Menschen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist sogar davon auszugehen, dass der Zuzug von weiteren Flüchtlingen im kommenden Jahr noch deutlich zunehmen wird. Für die Gemeinde Saerbeck ist es damit unausweichlich geworden, weitere Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen zu errichten.

## Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 und Begründung

Aufgrund dieser Problematik ist in dem Gewerbegebiet „GE Nord I“ eine Gemeinschaftsunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen als Anlage für soziale Zwecke in einer noch zu errichtenden Gewerbehalle auf dem Grundstück Flur 19, Flurstück 99, geplant.

Eine Grundlage zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die Unterbringung von Asylsuchenden ist der Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes (AsylVerfBeschlG) vom 20. Oktober 2015. Die Änderungen durch den Artikel 6 des AsylVerfBeschlG betreffen den § 246 Baugesetzbuch (BauGB), der unter anderem folgende Regelung vorsieht: *Soweit Anlagen für soziale Zwecke in Gewerbegebieten zulässig sind oder als Ausnahme zugelassen werden können, sind Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit.*

Nach den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 „GE Nord I“ sind *Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke* im Geltungsbereich nicht zulässig. Um die Möglichkeit der geplanten Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende an dem vorgesehenen Standort im Gewerbegebiet bauplanungsrechtlich zu ermöglichen und die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit schaffen zu können, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Zur Absicherung der Zielsetzung ist ein formelles Änderungsverfahren des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Gegenstand der 2. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 28 „GE Nord I“ ist die Herausnahme des *Ausschlusses der Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke* aus den textlichen Festsetzungen Nr. 1. Die Worte „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie“ werden gestrichen.

Die Grundzüge der Planung für das Gewerbegebiet Nord I sind dadurch nicht berührt.

Grundsätzlich gelten Gemeinschaftsunterkünfte aufgrund ihres besonderen Nutzungszweckes als soziale Anlagen mit wohnähnlichem Charakter und für einen zu vernachlässigenden Zeitraum. Diese zeitlich befristete Unterbringung für eine bestimmte Personengruppe gilt nach aktueller Rechtsauffassung planungsrechtlich nicht als Wohnnutzung. Der Schutzanspruch der geplanten Gemeinschaftsunterkunft wird durch die in beiden Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen definiert. Dies berücksichtigt ihre Lage in einem gewerblich genutzten Umfeld und bedeutet per se einen geringeren Schutzanspruch. Dies wird als Zwischenlösung für die Gemeinschaftsunterkunft nicht zuletzt vor dem Hintergrund der zeitlich befristeten Unterbringung als vertretbar im Sinne der Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bewertet.

Derzeit ist im GE2 eine Tankstelle angesiedelt; direkter Nachbar im Teilgebiet GE1 ist ein Büro mit einer Halle zur Lagerung von Maschinenbauteilen. Hiervon sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen für eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zu erwarten. Von den weiteren Nachbarn im GE 1 (Betriebsgebäude, Lagerhalle) und GI 1 (Autohaus) sind aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen sowie der räumlichen Abstände (inklusive des Grünstreifens am Feldhoek) keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Abstandserlass NRW erfolgt die Gliederung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 28 nach den Abstandserfordernissen aufgrund des erwarteten Emissionsverhaltens von Betrieben. In dem planungsbetroffenen Teil des Gewerbegebietes GE 1 sind aufgrund der Regelungen zum Ausschluss bestimmter Abstandsklassen nach Abstandserlass NRW Einschränkungen der betrieblichen Emissionen (hier zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung außerhalb des Bebauungsplangebietes am Feldhoek) verbunden. Dies gilt auch für das benachbarte Gewerbegebiet GE 2 (geplanter Standort für die Raiffeisengenossenschaft). Damit ist der planungsrechtliche Genehmigungsrahmen für alle geplanten gewerblichen Nutzungen vorgegeben.

Unzumutbare Störungen der geplanten Gemeinschaftsunterkunft sowie unzumutbare Beeinträchtigungen für die zulässige gewerbliche Nutzung sind nicht ableitbar, nicht zuletzt aufgrund der zeitlich befristeten Nutzung des Standortes in Verbindung mit dem nicht dauerhaften Aufenthalt der Flüchtlinge in der Unterkunft und dem hohen öffentlichen Interesse an der Schaffung zusätzlicher Unterbringungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingskrise.

# Textlichen Änderungen Bebauungsplan Nr. 28 „GE Nord I“ - 2. Änderung

Anmerkung: Die Änderung gegenüber der Satzung vom 14. August 2014 ist gelb markiert

## Textliche Festsetzungen

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ~~Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie~~ Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Im Baugebiet GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.

In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

3. In den Baugebieten GE 2 und GI sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

- Abstandsklasse I bis V des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.

In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse V zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.

4. Für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck vom Juni 2009 zulässig. Dies sind:

- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente

## Auswirkung der Planung

Eine Berechnung und Ersteinschätzung zur Geruchsmissionssituation im Bereich einer geplanten Flüchtlingsunterkunft innerhalb des GE Nord I wurde durchgeführt, um abschätzen zu können, ob die insbesondere auf dem angrenzenden Grundstück geruchsemitterende Tierhaltung erhebliche Belästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hervorruft. Im Ergebnis werden die gemäß Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) geltenden Immissionswerte deutlich unterschritten (gutachterliche Stellungnahme des Büros Wenker&Gesing vom 15. Dezember 2015).

Durch die Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 1 sind keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt oder andere Belange zu erwarten. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nicht betroffen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans GE Nord I sind nicht betroffen. Die Planzeichnung behält unverändert in der Fassung der 1. Änderung vom 31. März 2014 ihre Gültigkeit.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 28 „GE Nord I“

