

Begründung Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf)/ 9. Änderung

1. Abgrenzung und Beschreibung Planungsbereich

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf) ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf).

2. Ziel und Vorgaben des Verfahrens, Planungsschritte

Die 9. Änderung soll nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Es soll direkt die öffentliche Auslegung gemäß der §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

3. Art der künftigen baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan-Gebiet ist festgesetzt als „Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), unter näherer Definition der zulässigen Nutzungsarten in den textlichen Festsetzungen.

Gewerbegebiete sollen in erster Linie für entsprechende gebietstypische Nutzungen vorgehalten werden. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für ausreichende Rahmenbedingungen der Wirtschaftsentwicklung. Dem widerspräche es beispielsweise, in Gewerbegebieten sonstige gebietsfremde Nutzungen als allgemein zulässig zu erklären.

Innerhalb von Gewerbegebieten lösen benachbarte Gewerbebetriebe untereinander in der Regel keine immissionsseitigen Spannungen aus. Erst durch das Hinzutreten von schutzwürdigen baulichen Nutzungen (z.B. Betriebswohnungen) wird erstmals eine Konfliktsituation ausgelöst. Werden in Gewerbegebieten Betriebswohnungen errichtet, dann werden dort sogenannte Akzeptoren in das Gebiet getragen, die einen Rechtsanspruch auf Einhaltung von Lärmimmissionswerten 50 dB(A) zur Nachtzeit haben, gemessen 0,5 m vor geöffnetem Fenster.

Hieraus können sich letztlich einschneidende Maßnahmen wie z.B. nächtliche Betriebsbeschränkungen oder –verbote ergeben. Neu erschlossene Gewerbegebiete können unter Umständen bereits durch die Erteilung der Baugenehmigung einer einzigen Betriebswohnung deutlich in ihrer Entwicklung gehemmt werden, denn bei der späteren Neuansiedlung von emittierenden Betrieben müssen diese Rücksicht auf den bereits vorhandenen benachbarten Akzeptor nehmen.

Um den gewerblichen Charakter des Gebietes zu wahren und eine „Entfremdung“ zu Wohnzwecken zu vermeiden, und um auch innerhalb des Gewerbegebietes Konflikten mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vorzubeugen, sind betriebszugehörige Wohnungen hier unzulässig.