

B e g r ü n d u n g

des Bebauungsplanes Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord 2.Änderung
§ 9 Abs.8 BauGB

I. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord trat am 21.10.94 mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten in Kraft. 66,65% der netto Baufläche wurde als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können in den hier ausgewiesenen Gewerbegebieten Wohnungen für Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die gestiegene Nachfrage nach Baugrundstücken für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe auf denen auch eine Betriebswohnung für den Betriebsinhaber errichtet werden kann, zeigt einen Bedarf an Gewerbegrundstücken, auf denen die Errichtung einer Betriebswohnung für den Gewerbebetreibenden grundsätzlich zulässig ist, auf.

Die Stadt Emsdetten ist bemüht, auch für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe Baugrundstücke planungsrechtlich auszuweisen und durch die grundsätzliche Zulassung von Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Durch die Ausnahmeregelung des § 8 der BauNVO wird die Zulassung von Betriebswohnungen auf Ausnahmen beschränkt. Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplanes für einen Teilbereich erforderlich.

II. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da durch die 2. Änderung die grundsätzliche Flächenausweisung nicht berührt wird, wird auch die 2. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2.Ä. des Bebauungsplanes 29 A Habichtshöhe-Nord befindet sich auf der Flur 62 und grenzt nördlich an die Straße Habichtshöhe an. Er umrahmt das Grundstück 141 und den südlichen Teilbereich des Grundstückes 207. Seine Fläche umfaßt insgesamt ca 16.250 qm.

IV. Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches für Verkehr und Ver- und Entsorgung erfolgt wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.29 A Habichtshöhe-Nord festgelegt.

V. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die vorhandenen und geplanten Wohngebiete, werden die festgesetzten Gewerbegebiete entsprechend dem Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft gegliedert. Auf den jeweiligen Gewerbeflächen sind Betriebsarten, die unter die aufgeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionen unzulässig. Diese Festsetzung ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe unerlässlich und dient dem Schutz vorhandener und geplanter Wohnbebauung und der zukünftigen Bestandssicherung der anzusiedelnden Gewerbebetriebe.

Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Gewerbetreibende nachweisen kann, daß die von seinem Betrieb ausgehenden Emissionen die Grenzwerte der nächst höheren Abstandsklasse nicht überschreiten. Diese Ausnahmeregelung kommt vor allem solchen Betrieben zugute, die aufgrund der Anwendung fortschrittlicher Technik eine umweltschonende Produktionsweise haben.

Entsprechend dem Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein- Westfalens ist die Stadt Emsdetten bemüht, den Einzelhandelsstandort Innenstadt zu stärken. Deshalb werden die ansonsten in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsnutzungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im Bebauungsplangebiet als unzulässig festgesetzt. Hiervon ausgenommen werden lediglich die Einzelhandelsbetriebe, die auf grund ihrer Sortimente die Einzelhandelsnutzung in der Innenstadt nicht beeinträchtigen. Dies sind KFZ-, Möbel-, Getränke-, Gartenhandelsbetriebe sowie Bau- und Heimwerkermärkte. Diese Festsetzung dient auch dazu, eine nachteilige Entwicklung für die vorhandenen wohnungsnahen Versorgungsbereiche auszuschließen.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn es sich dabei um Verkaufs- und Ausstellungsflächen der gewerblichen Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200qm Nutzfläche nicht überschritten wird. Mit dieser Festsetzung können im Einzelfall vor allem kleinere Betriebe gestärkt und in ihrer Existenz gesichert werden.

Betriebswohnungen für Betriebsinhaber, die nicht mehr als 30% der Gesamtfläche des Gewerbegrundstückes für den Baukörper und den der Betriebswohnung zuzuordnenden Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll es den Inhabern kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe ermöglicht werden an der Stätte ihrer Arbeit auch wohnen zu können. Die Betriebsstruktur kleinerer Betriebe erfordert häufig eine größere Präsenz des Betriebsinhabers auf dem Grundstück. Die räumliche Zuordnung der Wohnung zum Betrieb stellt eine Arbeitserleichterung für den Betriebsinhaber dar und trägt zur Existenzsicherung des Betriebes bei.

Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die ungewollte Verlagerung einer kerngebietstypischen Nutzung aus dem Kerngebiet der Stadt in städtische Randbereiche vermieden werden.

Damit der Charakter der Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord durch diese Festsetzung nicht nachhaltig verändert wird, wird die Anzahl der auf einem Gewerbegrundstück zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung für den Betriebsinhaber beschränkt. Die Fläche der 2. Änderung beträgt ca. 16,5% der Gesamtfläche des Bebauungsplanes. Damit ist sichergestellt, daß, sollte auf jedem der Gewerbegrundstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung eine Betriebswohnung errichtet werden, der Gewerbegebietscharakter nicht beeinträchtigt wird.

Die Gewerbegrundstücke werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert, indem Betriebswohnungen nur auf dem an die Straße Habichtshöhe angrenzenden Grundstücksteil errichtet werden dürfen, und die Gewerbebetriebe nur im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zugelassen werden. Diese Gliederung dient dem Schutz der südlich der Straße Habichtshöhe gelegenen Mischgebietsbebauung bei der ebenfalls die Wohnnutzung überwiegend zur Straße hin orientiert ist.

Wenn sichergestellt werden kann, daß ein Gewerbebetrieb keine schädliche Auswirkung auf das südlich der Straße Habichtshöhe gelegene Mischgebiet hat, kann dieser ausnahmsweise auch direkt angrenzend an die Straße errichtet werden. Mit dieser Ausnahmeregelung können auch Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Nutzung auf einen direkten räumlichen Bezug zur öffentlichen Straße angewiesen sind, angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord.

VI. Pflanzbindungen, Pflanzgebote

Die im Lageplan festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote dienen der Gliederung und der Abgrenzung des Bebauungsplangebietes zum Außenbereich. Sie entsprechen den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord.

VII. Umweltverträglichkeit

Da die für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes relevanten Festsetzungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord unverändert geblieben sind, gilt die Aussage seiner Begründung.

VIII. Kostenermittlung

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 29 A Habichtshöhe-Nord keine zusätzlichen Kosten.

I.

283
2311

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)

RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21. 3. 1990 - V B 3 - 8804.25.1 (V Nr. 2/90)

Dieser Erlaß richtet sich an die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter. Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung im Bauleitplanverfahren bestimmt. Sie gelten nicht im Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, im Planfeststellungsverfahren nach dem Abfallgesetz sowie in sonstigen Planfeststellungs- und Baugenehmigungsverfahren (siehe Nr. 3).

1 Beteiligung der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter an der Bauleitplanung

Nach Nummer I. 8 d. Gem. RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung, d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales u. d. Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr v. 8. 7. 1982 (SMBI. NW. 2311) (Planungserlaß) sind regelmäßig u. a. die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter als Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen möglichst frühzeitig zu beteiligen, um eine ordnungsgemäße Abwägung zwischen den Belangen des Umwelt- bzw. Immissionsschutzes, den Belangen der gewerblichen Wirtschaft und sonstigen Belangen zu gewährleisten. Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange an der Bauleitplanung durch die Planungsträger ist grundsätzlich geregelt in dem RdErl. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 16. 7. 1982 (SMBI. NW. 2311) (Beteiligungserlaß); auch hier sind die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter ausdrücklich als Träger öffentlicher Belange aufgeführt. Für das entsprechende Beteiligungsverfahren enthält Nummer 4 des Beteiligungserlasses Regelungen für die Planungsträger, die auch von den Staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern als Beteiligte beachtet werden sollten.

Insbesondere erscheinen folgende grundsätzliche Hinweise für die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter von Bedeutung:

- Die Gemeinden sind gehalten, den Trägern öffentlicher Belange eine angemessene Frist für die Abgabe ihrer Stellungnahme zu setzen (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses). Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen sich bemühen, die im Einzelfall vorgegebene Frist einzuhalten.
- Die Träger öffentlicher Belange sollen in ihren Stellungnahmen auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses). Gerade die Stellungnahmen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen zu einer umfassenden Bestandsaufnahme durch die Gemeinden als Planungsträger beitragen (vgl. Nr. I. 5.1 des Planungserlasses). Deshalb sollen die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter in ihren Stellungnahmen Hinweise auf wichtige Genehmigungsverfahren und zu erwartende Betriebsstillegungen und deren zu erwartenden Auswirkungen auf die Immissionslage geben.

Haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter zu Bauleitplan-Entwürfen im Bereich eines Luftreinhalteplans Stellung zu nehmen und ist die Belastung durch Luftverunreinigungen für die Planungsentscheidung bedeutsam, so sind die Luftreinhaltepläne in die Stellungnahme einzubeziehen. Zu diesem Zweck haben die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter den Luftreinhalteplan für den Bereich des Planungsgebiets hinsichtlich der Emissions-, Immissions- und Wirkungssituation

sowie hinsichtlich der Prognose der Luftverunreinigungen zu analysieren und darzustellen.

- Die Träger öffentlicher Belange sollen in ihren Stellungnahmen nicht bereits Abwägungen vornehmen, weil dadurch den Gemeinden eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander erschwert würde (vgl. Nr. 4 des Beteiligungserlasses).

Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen die Entwürfe der Bauleitpläne daraufhin prüfen, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes zu vereinbaren sind. Für diese Prüfung gilt insbesondere der Planungsgrundsatz in § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (vgl. Nr. I.1 des Planungserlasses).

Die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter sollen im Rahmen ihrer Beteiligung die Gemeinden beraten und mit ihnen konstruktiv zusammenarbeiten. Soweit sie in ihren Stellungnahmen gegen Planungsabsichten der Gemeinden Bedenken erheben wollen, sollen sie zugleich prüfen, ob und welche Hinweise zur Konfliktlösung gegeben werden können. Dabei sollten die Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter insbesondere die Möglichkeiten technischer Maßnahmen angeben, durch die Immissionen gemindert werden können. Es ist jedoch nicht Aufgabe der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter, die verschiedenen Belange mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes in Einklang zu bringen; die Bedenken und Anregungen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter kann der Planungsträger im Zuge der Abwägung zurückstellen, wenn andere Belange überwiegen (vgl. Nr. I.5 des Planungserlasses). Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt hat eine endgültige Entscheidung des Planungsträgers zu respektieren, und zwar auch dann, wenn diese Entscheidung von der Stellungnahme des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes abweicht. Ist ein Bauleitplan in Kraft getreten, so hat das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt im Rahmen seiner Aufgabenstellung zur Realisierung der Planung beizutragen.

2 Abstandsregelungen zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung

2.1 Aufstellung einer Abstandsliste zur Vereinheitlichung der Stellungnahmen der Staatlichen Gewerbeaufsichtsämter

Bei der Prüfung der Bauleitpläne auf Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes ist zu berücksichtigen, daß es erfahrungsgemäß trotz aller dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsminderung beim bestimmungsgemäßen Betrieb emittierender Industrie- und Gewerbeanlagen in der unmittelbaren Umgebung dieser Anlagen noch zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche kommen kann, wenn der Abstand zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten zur Herabsetzung der Immissionen in diesen Gebieten nicht ausreicht. Daher kommt einem ausreichenden Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits - unabhängig von der Fernwirkung aus höheren Quellen emittierter Luftverunreinigungen - in der Bauleitplanung, insbesondere bei Neuplanungen (vgl. Nr. I.2.1 des Planungserlasses), besondere Bedeutung zu; daneben kommen allerdings auch andere Möglichkeiten des vorbeugenden Immissionsschutzes in Betracht.

Wegen der Bedeutung der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen befaßt sich bereits Nummer I.6.2 des Planungserlasses mit Schutzabständen in der Bauleitplanung und verweist auf die Regelungen des Abstandserlasses. Der Abstandserlaß soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes beteiligten Staatlichen Gewerbeaufsichtsämtern eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden in der