

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 13. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegelände I"

Planungsanlaß und -umfang:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 3.06.1992 beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbe- und Industriegelände I" im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Es wird darauf hingewiesen, daß die Änderung zunächst vornehmlich als 12. Änderung bezeichnet wurde.

Die Planänderung bezieht sich auf den westlichen Bebauungsplanbereich: Die an die Straße Am Haus Langen angrenzenden Grundstücke werden durch einen von Süden nach Norden verlaufenden Pflanzstreifen unterteilt; westlich dieses Pflanzstreifens -zur Straße Am Haus Langen hin- ist nur eine betriebsgebundene Wohnnutzung zulässig, östlich des Pflanzstreifens eine -entsprechend der Abstandsliste zum Abstandserlaß NW gegliederte- gewerbliche Nutzung. Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist eine Erweiterung dieses gewerblich nutzbaren Bereiches nach Westen, also Richtung Pflanzstreifen hin. Der bisherige Abstand zwischen Pflanzstreifen und überbaubarer Fläche soll von bislang ca. 12 m auf 3 m verringert werden.

Planungsanlaß war die Tatsache, daß sich die noch nicht überbauten Flächen im südlichen Planänderungsgebiet als nicht veräußerbar erwiesen haben, da verschiedenen konkreten Interessenten, deren Gewerbe unter Immissionsschutzgesichtspunkten

gut in diesen Planbereich passen würde, die Tiefe der gewerblich nutzbaren Fläche unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht ausreichte. Dieses Problem ergab sich insbesondere für die Gewerbeflächen zwischen Pflanzstreifen und der vom Boschweg nach Westen hin abzweigenden Erschließungsstraße.

Ausgehend von dieser Situation hat der Rat der Gemeinde die Auffassung vertreten, daß eine Ausweitung der überbaubaren Fläche östlich des Pflanzstreifens allen Grundflächeneigentümern in diesem Bereich in gleicher Weise zugutekommen und die Möglichkeit einer verbesserten baulichen Ausnutzbarkeit bieten sollte.

Die weiteren Änderungen beziehen sich auf die im Planänderungsbereich vorhandenen Erschließungsflächen; sie werden den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen entsprechend als "private Verkehrsflächen" festgesetzt:

Die Erschließungsstraße im nördlichen Planänderungsbereich war bislang nicht als Wegefläche festgesetzt; diese Fläche befindet sich in Privateigentum und wird als Erschließungsstraße genutzt, was nunmehr durch eine entsprechende Festsetzung kenntlich gemacht werden soll. Die Neufestsetzung der Baugrenze um diese Straße herum in einem Abstand von 3 m erfolgt lediglich im Sinne einer Planberichtigung, da bauliche Anlagen auch ohne diese Festsetzung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben einen entsprechenden Abstand von der Verkehrsfläche/Grundstücksgrenze einhalten müßten.

Die Stichstraße im südlichen Planbereich war bislang festgesetzt als eine "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche"; da es sich auch hierbei nicht um eine öffentli-

che, sondern um eine im Privateigentum Mehrerer stehende Wegefläche handelt, soll auch dies durch die Festsetzung "private Verkehrsfläche" im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden. Auch insoweit erfolgt lediglich eine Anpassung an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse.

Der Änderungsplan ist der besseren Übersichtlichkeit halber mit einer vollständigen Legende betreffend den Änderungsbe- reich versehen worden. In diesem Zusammenhang ist geprüft worden, ob wegen zum Teil geänderter Rechtsgrundlagen, insbesondere der Baunutzungsverordnung, eine besondere Kenntlichmachung der Rechtsgrundlagen in Bezug auf die einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich ist; soweit die -unverändert gebliebenen- Festsetzungen auf Ermächtigungsgrundlagen beruhen, die heute nicht mehr in Kraft sind, ist dies aus dem Plan ersichtlich. Im übrigen haben sich gegenüber den derzeit maßgeblichen Rechtsgrundlagen Änderungen nicht ergeben, so daß Auswirkungen auf die Anwendbarkeit der Festsetzungen ausgeschlossen werden können.

**Belange des Immissions-
schutzes:**

Das durch die oben beschriebene Erweiterung der überbaubaren Fläche die schon durch die bisherige Planung sichergestellte Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange nachhaltig verändert würde, ist nicht ersichtlich.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, daß die Wohnhausgrundstücke östlich der Straße Am Haus Langen, die jeweils einer gewerblichen Nutzung östlich des festgesetzten Pflanzstreifens zugeordnet sind, auch als "Gewerbegebiet" festgesetzt sind und von daher nicht den Schutz einer festgesetzten sonstigen

Wohnbebauung genießen. Über die Festsetzung von unzulässigen Betriebsarten für die gewerblich nutzbaren Grundstücksbereiche wird zudem sichergestellt, daß sich in diesem Bereich keine erheblich störenden Betrieben ansiedeln. Dies gilt auch für die bislang noch nicht überbauten Grundstücksflächen im südlichen Planänderungsbereich, deren Vergabe -durch die Gemeinde- nur an Bewerber erfolgen wird, deren Gewerbe unter Immissionsschutzgesichtspunkten unbedenklich ist.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt, das im Rahmen des Planänderungsverfahrens beteiligt wurde, hat gegen die Ausweitung der überbaubaren Fläche keine Bedenken geltend gemacht.

Verfahren:

Da durch die oben beschriebenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB; die von der Planung möglicherweise betroffenen Grundstückseigentümer und Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und hierzu angehört.

**Belange des Denkmalschutzes/
der Bodendenkmalpflege:**

Belange des Denkmalschutzes bzw. der Bodendenkmalpflege werden durch die Planänderung nicht berührt.

Aussage zu Altlasten:

Anhaltspunkte, daß im Planänderungsbeich belastete oder verunreinigte Flächen sind, liegen nicht vor.

Erschließung und Kosten:

Durch die Planänderung werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich; die ordnungsgemäße Be- und Entwässerung sowie die Löschwasserversorgung sind durch vorhandene Anla-

gen, an die ein Anschluß erfolgen wird, sichergestellt. Kosten für die Gemeinde entstehen daher durch die Planänderung nicht.

Walter

(Walter)

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbe- u. Industriegebiete I" - 13. Änderung - (zu Ziff. 2 der Festsetzungen -Text-)

Abstandsliste zum Abstandserlaß NW 1977

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1500	1	Kokereien
		2	Anlagen zur Herstellung von Kupfer mit Röstung
		3	Blei- und Zinkhütten
		4	Elektrometallurgische Betriebe zur Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund
		5	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		6	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		7	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
		8	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht)
		9	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
II	1200	10	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		11	Anlagen zur Steinkohlvergasung
		12	Schlackenaufbereitungsanlagen
		13	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 500 Gcal/h (ca. 220 MW)
		14	Hochöfenwerke
		15	Aluminiumfabriken
		16	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*) ¹⁾
		17	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		18	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
III	1000	19	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		20	Anlagen zur Herstellung von Flußsäure und Flußsäureverbindungen
		21	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		22	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
		23	Deponien
		24	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		25	Erzröst- und Sinteranlagen
		26	Anlagen zum Rosten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolleherstellung
		27	Zementfabriken
IV	800	28	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		29	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien (*)
		30	Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackenerzeugnissen
		31	Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
		32	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		33	Stahlgießereien

¹⁾ (*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
V	500	34	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
		35	Metallurgeschmelzwerke (Aluminaaufbereitung)
		36	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
		37	Anlagen zur Teerverwertung
		38	Rußfabriken
		39	Anlagen zur Herstellung von Mineraldüngern
		40	Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
		41	Anlagen zur Herstellung von Leim und Gelatine
		42	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		43	Anlagen zur Herstellung von Glaswolle
		44	Sperrholzwerke und Holzfasersplattenwerke
		45	Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung
		46	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
		47	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		48	Erzaufbereitungsanlagen
		49	Schotterwerke
		50	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		51	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW) (*)
		52	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 KV Unterspannung (*)
		53	Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h
		54	Stranggüß- und Flämmaschinen
		55	Warmwalzwerke und Rohrwerke (*)
		56	Kaltwalzwerke (*)
		57	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		58	Anlagen zur Herstellung seltener Metalle
		59	Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle (*)
		60	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		61	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		62	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		63	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		64	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		65	Drahtlackierfabriken
		66	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		67	Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure
		68	Schwefelsäurefabriken
		69	Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak
		70	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		71	Anlagen zur Kunststoffherstellung

(*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		72	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen aus Phenolharzen
		73	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachs
		74	Anlagen zum Beschichten und Tränken von Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		75	Glashütten für maschinelle Hohlglasherstellung
		76	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		77	Lederfabriken
		78	Großschlächtereien und Schlachthöfe
		79	Anlagen zur Trockenmischerzeugung
		80	Ölmühlen mit Raffination
		81	Rübenzuckerfabriken
		82	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		83	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoschredderanlagen in geschlossenen Hallen
		84	Autokinos (*)
		85	Betriebshöfe für Straßenbahnen
		86	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		87	Umladestationen für Abfälle
VI	300	88	Steinbrüche
		89	Ton- und Lehmgruben
		90	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		91	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		92	Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		93	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
		94	Gewinnung von Kalkstein
		95	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		96	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikzeugnissen
		97	Anlagen zur Herstellung von Betonsteinformen in geschlossenen Hallen (*)
		98	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren
		99	Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
		100	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen
		101	Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen
		102	Anlagen zur Herstellung von Asbestzementwaren
		103	Schlackenmahlanlagen
		104	Gaserzeugungsanlagen
		105	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)

(*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		106	Preßwerke (*)
		107	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		108	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		109	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		110	Metallhalbzeuge, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien
		111	Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien
		112	Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen
		113	Maschinenfabriken (Großbetriebe)
		114	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		115	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		116	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		117	Verzinkungsanlagen
		118	Emailieranlagen
		119	Anlagen zur Altolregenerierung
		120	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		121	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
		122	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		123	Lackfabriken
		124	Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		125	Anlagen der Dachpappenindustrie
		126	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
		127	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		128	Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
		129	Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
		130	Porzellan- und Keramikwerke
		131	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		132	Glashütten für Flachglas
		133	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		134	Holzimprägnier- und -auslaueanlagen
		135	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		136	Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
		137	Holzmehlfabriken
		138	Anlagen zur Holzveredelung
		139	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		140	Kartonagenfabriken
		141	Rotationsdruckereien
		142	Webereien (*)

(*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	200	143	Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschließlich Bleichereien, Färbereien, Apreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		144	Stärkefabriken
		145	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rosten von Nüssen
		146	Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
		147	Räuchereien
		148	Fischverarbeitende Fabriken
		149	Sauerkonservenfabriken
		150	Lebensmittelfabriken für Gefrierkost
		151	Kaffeeröstfabriken
		152	Hefefabriken
		153	Brauereien und Mälzereien
		154	Brennereien
		155	Getränkeabfüllanlagen (*)
		156	Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern
		157	Zeitungsspeditionen (*)
		158	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
		159	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe
		160	Spezialbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und Transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
		161	Kläranlagen
		162	Betriebshöfe der Müllabfuhr
VIII	150	163	Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen
		164	Umspannwerke mit Kapselung über 110 KV Unterspannung (*)
		165	Spinnereien
		166	Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien
		167	Möhlen
		168	Futtermittelfabriken
		169	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		170	Fleischwarenfabriken
		171	Geflügelschlachtereien
		172	Milchverwertungsanlagen
IX	100	173	Speisewürzelfabriken
		174	Großkühlhäuser
		175	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
		176	Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)
		177	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen
		178	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
		179	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)

(*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
IX	100	180	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		181	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		182	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		183	Tischlereien und Schreinereien
		184	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		185	Margarine- und Kunstspeisefabriken
		186	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonservenfabriken
		187	Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten
		188	Bauhöfe
		189	Zimmerereien
		190	Autolackereien
		191	Gerüstbaubetriebe
		192	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung
		193	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		194	Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie
		195	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		196	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		197	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		198	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
		199	Anlagen der Farbwarenindustrie
		200	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
X	50	201	Vulkanisierbetriebe
		202	Druckereien ohne Rotationsdruck (*)
		203	Tapetenfabriken
		204	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte, Putzwohle und Hutstoffen
		205	Kleiderfabriken
		206	Herstellung von Essig und Senf
		207	Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse (*)
		208	Stearin-, Wachs- und Kerzenfabriken
		209	Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen
		210	Anlagen zur Herstellung von Schuhcreme und Bohnenwachs
		211	Anlagen zur Herstellung von Polstermöbeln und zur Möbelmontage

(*) Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.