

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Stadtverordnetenversammlung	14.06.2007	
Ausschuss für Stadtentwicklung	15.05.2007	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch", 2. Änderung
Einleitungsbeschluss zur Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch" trat am 24. Februar 1998 in Kraft. Im nordwestlichen Bereich ist zur Errichtung der Vierfelderturnhalle die 1. vereinfachte Änderung eingeleitet aber nach der Errichtung der Halle nicht zur Rechtskraft gebracht worden.

Der Bebauungsplan ist in seiner gültigen Fassung im Hinblick auf Lärmemissionen in verschiedene Zonen mit ansteigenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln gestuft. Damit wird die umgebene Wohnbebauung vor belästigenden Lärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet geschützt. Die Festsetzungen sind so getroffen worden, dass von eingeschränkten Gewerbegebieten am Plangebietsrand über nicht eingeschränkte Gewerbegebiete bis zu den Industriegebieten im Kern des Bebauungsplans ansteigend mehr Lärm emittiert werden kann.

So bestehen im Kern des Plangebietes Flächenanteile von ungefähr einem Drittel des Plangebietes, in denen die hohen Werte ausschöpft werden dürfen. Um diese aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wertvolle und als Industriegebiete ausgewiesenen Bereiche möglichst intensiv für Gewerbe- und Industriebetriebe zu nutzen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen worden. Diese umfassen in Punkt 1 untergeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Punkt 2 umfasst Anlagen für kirchliche, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke. Besonders auf diese oft flächenintensive Nutzungen zielte der Ausschluss.

Im Industriegebiet 2 hat sich nun ein Kohlenhandel angesiedelt, dessen Betriebsinhaber zur Absicherung der unregelmäßig erfolgenden Auslieferungen und zum Schutz vor Diebstahl auf dem Betriebsgelände wohnen möchte.

Aus heutiger Sicht, unter Berücksichtigung des unter den Erwartungen bleibenden Ausnutzungsgrades des Plangebietes, steht diesem Wunsch nichts entgegen.

Die 2. Änderung am Bebauungsplan wird dazu dienen, die textliche Festsetzung Nr. 1.9, welche den Vollausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen regelt, zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 13 "Gewerbe- und Industriegebiet ehem. Pintsch".

In Vertretung

Anne Fellner
Beigeordnete

Anlagen:

Übersichtsplan zur Lage des Plangebietes