STADT FREUDENBERG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25a
„Gewerbegebiet Hommeswiese - 2. Neufassung“

Begründung

1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 03.11.1988 den Bebauungsplan Nr. 25a „Gewerbegebiet Hommeswiese - 2. Neufassung“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan hatte das Ziel, für seinen Geltungsbereich die planungsrechtliche Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken in der Stadt Freudenberg zu sichern. Im westlichen Teilbereich werden darüber hinaus Dorfgebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Baugrundstücke innerhalb des Bebauungsplans sind zwischenzeitlich nahezu ausgenutzt.

Mit Beschluss vom 28.06.2001 hat der Rat der Stadt Freudenberg den benachbarten Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ als Satzung beschlossen. Damit soll dem Bedarf an weiteren gewerblichen Baugrundstücken entsprochen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Hommeswiese II"wird über die bereits bestehende verkehrliche Erschließung der Hommeswiese im Bebauungsplan Nr. 25a "Gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung" an die Olper Straße im Ortsteil Büschergrund angeschlossen.

Aufgrund der benachbarten Wohnnutzung sowie der bestehenden Wohnnutzung im Kreuzungsbereich der Hommeswiese und der Olper Straße sollen die mit den vorhandenen und geplanten Gewerbegebieten verkehrlichen Belastungen aus dem Straßenverkehr reduziert werden. Dazu sind im benachbarten Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Hommeswiese II" die zulässigen Betriebe und Anlagen bereits auf solche Einrichtungen beschränkt, von denen erwartungsgemäß keine erhöhten Verkehrsaufkommen ausgehen.

Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist auch beim Bebauungsplan Nr. 25a "gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung" eine Reduzierung der zulässigen Betriebe und Anlagen auf solche Einrichtungen, von denen erfahrungsgemäß keine erhöhten Verkehrs- bzw. Schwerverkehrsaufkommen ausgehen, vorzusehen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgenommene Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete anhand der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen wird dazu überarbeitet. Die Abstandsliste wird in der aktuellen Fassung des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und

Landwirtschaft vom 02.04.1998 (SMBl. NW. 283) festgesetzt, in die die seit 1982 neu gewonnenen Erkenntnisse des Immissionsschutzes eingeflossen sind.

Durch die zwischenzeitliche Neufassung der Abstandsliste haben sich die Abstandsklassen verschoben. So wurde die ursprüngliche Abstandsklasse II (1.200 m) ersatzlos aufgehoben und statt der bisherigen Abstandsklasse IV (800 m) ein Regelabstand von 700 m in der Klasse III eingeführt.

Die bisher festgesetzten Baufelder integrieren sich mit nur geringen Überschreitungen in die aktuellen Abstandsklassen, so dass auf die Änderung der überbaubaren Flächen verzichtet werden kann. Die Aktualisierung der Abstandsliste macht allerdings eine Neubezeichnung der einzelnen Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich, um zukünftig eindeutige Gebietsbezeichnungen zu besitzen.

Zusätzlich zur Neubestimmung der zulässigen Betriebe und Anlagen gemäß aktualisierter Abstandsliste werden im Bebauungsplan diejenigen Betriebe ausgeschlossen, die erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden sind oder einen erhöhten Schwerlastverkehr erwarten lassen.

Durch die Neubestimmung der zulässigen Betriebe und Anlagen sind zukünftig einige im Plangebiet heute vorhandene Betriebe planungsrechtlich nicht mehr zulässig. Ihre Bestandskraft aufgrund erteilter Baugenehmigungen bzw. Genehmigungen nach dem BImschG wird dadurch nicht eingeschränkt. Sie ist als privater Belang in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan sichert daher die zukünftig unzulässigen Betriebe im Rahmen einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung im Sinne von § 1 (10) BauNVO und gewährt ihnen unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen Änderungs- bzw. Erweiterungsspielräume im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes.

Dabei wird zwischen Betrieben unterschieden, die insbesondere mit einem erhöhten Schwerverkehrsaufkommen verbunden sein können und Betrieben, die zwar erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, dabei aber nicht mit Schwerlastverkehr aufgrund von Spezialtransporten zu rechnen ist.

Hier regelt der Bebauungsplan, dass Betriebe mit Schwerlastverkehr nach Aufgabe oder Zerstörung nicht erneuert werden dürfen und dass Änderungen oder Erweiterungen nur vom Bestand aus erfolgen dürfen. Die Neuerrichtung solcher Nutzungstypen nach einer denkbaren Zerstörung wird somit ausgeschlossen.

Demgegenüber können die übrigen mit Fremdkörperfestsetzung erfassten Betriebe auch erneuert werden. Unter Erneuerung ist hierbei die Neuerrichtung einer gleichartigen Anlage der gleichen Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung zu sehen, die nach Verfall, nach Zerstörung oder nach Beseitigung der Altanlage entstehen soll.

Mit den neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass auch im Zusammenwirken mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Bebauungsplan Nr. 27 "Gewergebiet Hommeswiese II" die Immissionssituation aus dem Verkehr an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht verschärft und zukünftig verringert wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die Festsetzungen auf die neue Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung übertragen werden.

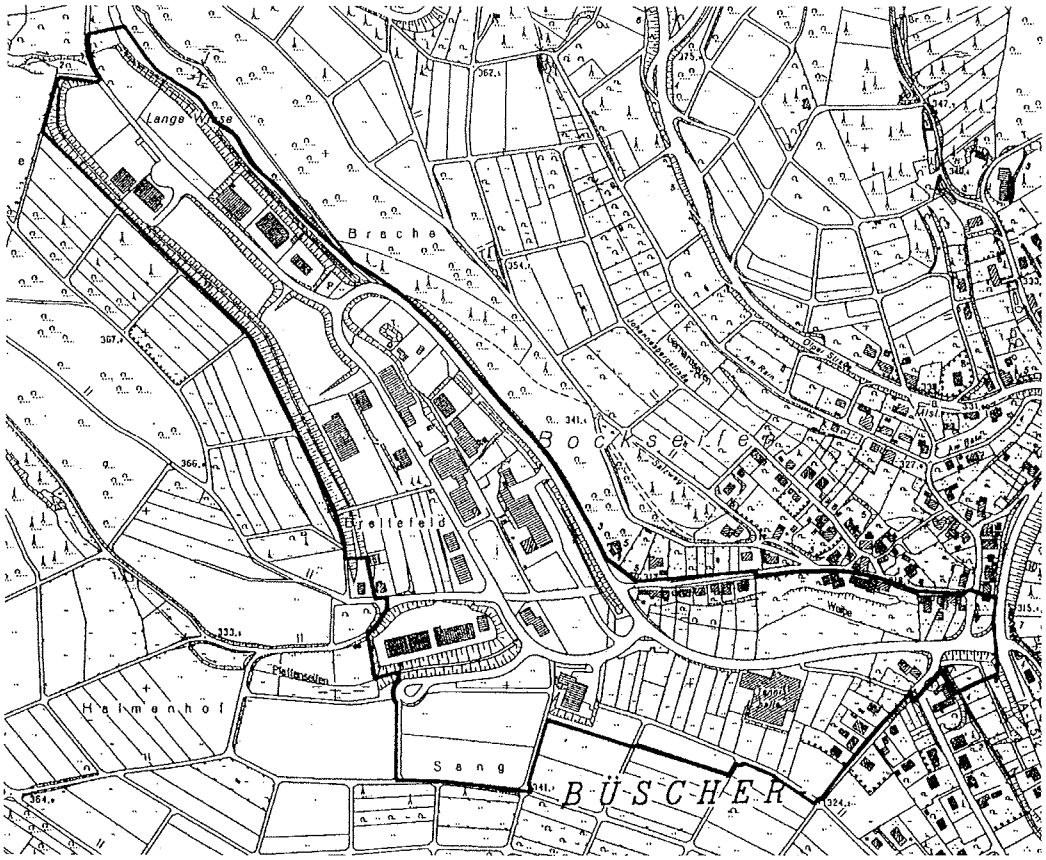
Eine Änderung sonstiger rechtskräftiger Festsetzungen des Bebauungsplans, wie z.B. die Abgrenzung der Verkehrsflächen, das Mass der baulichen Nutzung oder die Festsetzung von Grünflächen, erfolgt nicht.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25a "Gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung".

Der genaue Geltungsbereich der Änderung ist der Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb. 1 Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches



3 Änderungen des Bebauungsplans

Gliederung der Art der zulässigen Nutzung nach der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung modifiziert. Dabei werden die grundsätzlichen Festsetzungen zu Industrie- oder Gewerbegebieten sowie zu Dorf- oder Wohngebiet beibehalten.

Die Änderung bezieht sich auf die vorgenommene Gliederung der Baugebiete anhand der Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen. Die textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Industrie- oder Gewerbegebieten werden entsprechend überarbeitet.

Die Abstandsliste des Landes Nordrhein-Westfalen ist seit ihrer Ersteinführung mehrfach modifiziert worden. Hintergrund der jeweiligen Überarbeitung sind u.a. die zwischenzeitlich eingetretenen Verbesserungen insbesondere zum Stand der Anlagentechnik, die zu einem geringeren Emissionsverhalten geführt haben. Damit ist auch die Einstufung in eine geringere Abstandsklasse möglich. Darüber hinaus erfolgte eine stufenweise Annäherung an die Klassifizierung von Betrieben und Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist die Klassifizierung von Betrieben und Anlagen nach dem BImSchG zuletzt aktualisiert worden. Änderungen für die im Plangebiet vorhandenen genehmigungspflichtigen Anlagen haben sich daraus nicht ergeben.

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen innerhalb der einzelnen Baugebiete erfolgt anhand der Festsetzung eines Negativkataloges auf Basis der Abstandsliste. Zur Ermittlung der nicht zulässigen Betriebe und Anlagen wurde dabei ein dreistufiges Auswahlprinzip herangezogen.

Erstes Auswahlprinzip stellt die Einstufung in Abstandsklassen gemäß dem Abstandserlass dar. Innerhalb der Baugebiete werden danach diejenigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die ein größeres Abstandserfordernis als die tatsächlich gegebenen Abstände zum nächstgelegenen Immissionsort besitzen.

In einem zweiten Auswahlschritt werden diejenigen Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse für zulässig erklärt, soweit sich ihr typisches Abstandserfordernis ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt. Die Betriebe sind in der Abstandsliste mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. Da für die Einteilung der Abstandsliste die Immissionsrichtwerte eines reinen Wohngebietes zugrundgelegt sind, im Bebauungsplan jedoch die nächstgelegene Wohnbebauung zumindest in einem Allgemeinen Wohngebiet liegt, sieht der Abstandserlass eine solche Verringerung der Abstandserfordernisse um eine Klasse unter Nr. 2.2.2.4 ausdrücklich vor. Damit ist auch einem weiteren Ausdünnen dorfgebietstypischer Nutzungen entlang der Halmenhofstraße. und damit einem potenziell hohen Schutzstatus hinreichend Berücksichtigung geschenkt worden

Für den als GE 1 bezeichneten Teil des Gewerbegebietes wird keine Regelung der Zulässigkeit nach der Abstandsliste vorgenommen. Dieses Gebiet liegt unterhalb des Mindestabstands von 100 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung, so dass die Abstandsliste nicht zur Anwendung kommen kann. Der Bebauungsplan trifft hier zukünftig die Festsetzung, dass nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese dem Mischgebietscharakter entsprechende Festsetzung trägt dafür Sorge, dass vom GE 1 auf das benachbarte, als Dorfgebiet festgesetzte Gebiet keine unzumutbaren Störungen ausgehen.

Ausschluss von verkehrsintensiven Betrieben und Anlagen

Aus dem Kreis der danach zulässigen Betriebe und Anlagen werden in einem dritten Schritt diejenigen Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, mit denen erfahrungsgemäß ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. ein erhöhter Anteil von Schwerlastverkehr verbunden ist. Da es für den Bebauungsplan keine planungsrechtliche Grundlage gibt, neu anzusiedelnde Betriebe auf eine maximale Anzahl von Verkehrsbewegungen zu beschränken, erfolgt eine Beschränkung über die Nichtzulassung bestimmter Anlagentypen.

So werden für das gesamte Plangebiet zukünftig selbstständige Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen, da diese Anlagenarten typischerweise verkehrsintensiv sind. Soweit Lagereinrichtungen als Nebeneinrichtung zur Umsetzung des Betriebszweckes erforderlich sind, werden sie nicht ausgeschlossen. Betriebseigene Tankstellen werden weiterhin für zulässig erklärt, da hierdurch nicht unmittelbar Verkehr erzeugt wird.

Sie tragen im Gegenteil dazu bei, Betankungsfahrten einzuschränken, wenn die Fahrzeuge auf dem Betriebsgelände betankt werden können.

Erweiterter Bestandsschutz mittels Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO

Durch die Neufestsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden einige Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zukünftig unzulässig. Sie besitzen aber aufgrund ihrer rechtmäßig erteilten Genehmigungen den im Grundgesetz verankerten Bestandsschutz.

Für diese Betriebe wird durch die getroffene Ausgestaltung der Fremdkörperfestsetzungen deren Planungs- und Investitionssicherheit im Rahmen des städtebaulich und immissionsschutzrechtlich Möglichen berücksichtigt. Um diesen Betrieben über das genannte Maß hinaus auch zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen, wird ihnen mit der Fremdkörperfestsetzung ein erweiterter Bestandsschutz zugestanden. Änderungen bzw. Erweiterungen dieser Betriebe sind danach zulässig, soweit die jeweils festgesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Zur Bestimmung derjenigen Betriebe und Anlagen, die von einer Fremdkörperfestsetzung erfasst werden sollen, wurde für das Plangebiet eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Bei denjenigen Betrieben, die zukünftig ggf. unzulässig werden, erfolgte ein Abgleich der beabsichtigten Festsetzungen mit den vorliegenden Genehmigungsbescheiden.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele so für insgesamt sieben der über 30 bestehenden Betriebe eine Fremdkörperfestsetzung getroffen. Die ausgewählten Betriebe wurden anschließend nochmals hinsichtlich ihrer Schwerverkehrsrelevanz, insbesondere auf die Möglichkeit von übergroßen Spezialfahrzeugen, untersucht. Für Betriebe mit solchen Verkehren in der Zu- oder Ablieferung wurde der erweiterte Bestandsschutz in den festgesetzten Rahmenbedingungen geringer ausgeformt. Nach Verfall, Zerstörung oder Beseitigung der Altanlagen, d.h. nach dem „Untergang der Anlagen“ und einem Erlöschen des Bestandsschutzes ist eine Neuerrichtung zukünftig nicht mehr zulässig.

Dagegen ist für die übrigen ausgewählten Betriebe eine Neuerrichtung nach den beschriebenen Ereignissen zulässig, sofern die festgesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden.

Diese differenzierte Festsetzungsart ist in § 1 (10) der BauNVO geregelt und wird in der Kommentierung bestätigt .

Bei den sieben mit einer Fremdkörperfestsetzung belegten Betrieben handelt es sich im einzelnen um folgende Betriebe:

Das vorhandene Unternehmen für den **Behälterbau** an der Hommeswiese 141. Bereits bei Erstaufstellung des Bebauungsplans wurde dieser Betrieb über eine besondere Festsetzung zugelassen. Diese Betriebsart ist in der Regel nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Sie benötigt jedoch nach der Abstandsliste einen Abstand von 300 m. Um Änderungen oder Erweiterungen auch am bestehenden Standort bei einem tatsächlichen Abstand von 100 m zuzulassen, wird eine Fremdkörperfestsetzung getroffen.

Das im Plangebiet vorhandene **Betonwerk** an der Hommeswiese 51. Diese unter Nr. 44 der Abstandsliste einzuordnende Anlage ist erfahrungsgemäß mit einem erhöhten Anteil an Schwerlastverkehr verbunden, so dass solche Anlagen zukünftig im Plangebiet ausgeschlossen werden sollen.

Der erweiterte Bestandsschutz setzt voraus, dass eine Änderung und Erweiterung nicht zu einer wesentlichen Erhöhung durch den betriebsbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straße beiträgt. Bei einer im Bestand genehmigten Leistung der Anlage von 75 m³/h Zement würde eine Erhöhung auf bis zu 125 m³/h Zement als nicht wesentlich angesehen werden (Anlage nach Nr. 2.13 Spalte 2 der 4. BImSchV). Die Anlage unterliegt damit weiterhin dem BImSchG mit einer Anlagenkapazität von > 100 m³/h. Diese Erhöhung entspricht dem Kriterium der wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf öffentliche Straßen von etwa 2/3 gegenüber dem Bestand.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich an der Hommeswiese 77 eine **Spedition**, die als Nr. 153 der Abstandsliste zukünftig im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Die vorhandene Spedition ist durch ihre Ausrichtung auf Spezialtransporte in besonderem Maße mit Schwerlastverkehr verbunden.

Für die genannten Betriebe wird festgesetzt, dass Erneuerungen nach einer Zerstörung der bestehenden Altanlage zukünftig nicht mehr zulässig sind. Ge-

rade der zu erwartende Verkehr mit Spezialfahrzeugen lässt erwarten, dass neben erhöhten Verkehrsemissionen auch größere Unfallgefahren hervorgerufen werden, die aufgrund der naheliegenden Wohnnutzungen im Einmündungsbereich zur L 512 reduziert werden sollen.

Der Bestandsschutz der Anlagen erlischt somit nach allgemein gültiger Rechtsauffassung, wenn ein sog. Untergang der Anlage (des Bauwerks) gegeben ist oder dieses beseitigt wird. Die Voraussetzungen sind in der Regel auch dann erfüllt, wenn z.B. durch Feuer und Blitzschlag einen nicht selbständig nutzbaren Teil der Anlage zerstört hat (gleichgültig ob Bausubstanz oder Betriebseinrichtungen).

Innerhalb des GI 3 befindet sich an der Hommeswiese 94a die Lagerhalle eines **Großhandelsbetriebes** für Arbeitsschutzartikel. Obwohl vom derzeitigen Betrieb keine außergewöhnlichen Belastungen ausgehen, ist er zukünftig nicht mehr zulässig, da selbständige Lagerhäuser oder Lagerplätze zukünftig ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieser Festsetzung ist auch das bestehende Servicezentrum **(Möbellager)** innerhalb des GE 2 an der Hommeswiese 13 zukünftig nicht mehr zulässig und wird über eine Fremdkörperfestsetzung mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet.

Auch der im Plangebiet liegende **Bauhof** der Stadt Freudenberg an der Hommeswiese 115 - 119 ist gemäß der Einstufung der Abstandsliste zukünftig nicht mehr zulässig. Zur Sicherung von Erweiterungen der Einrichtung am bestehenden Standort erfolgt daher ebenfalls eine Fremdkörperfestsetzung. Die Festlegung eines erweiterten Bestandsschutzes über eine ausnahmsweise Zulässigkeit für den städtischen Bauhof ist bedingt durch das Erfordernis, dass für diesen Betrieb ein erhebliches öffentliches Interesse im Sinne des Wohl der Allgemeinheit besteht (Winterräumdienste, Straßen- und Wegeunterhaltung). Daher wird in der Abwägung eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen für den städtischen Bauhof vorgesehen.

Innerhalb des GI 4 befindet sich an der Hommeswiese 62 ein **Baubetrieb mit Lagerplatz**. Obwohl vom derzeitigen Betrieb keine außergewöhnlichen Belastungen ausgehen, ist er zukünftig nicht mehr zulässig, da von ihm typischerweise Lkw-Verkehre ausgehen können, die mit der Bebauungsplan-Änderung eingeschränkt werden sollen.

Für diese Betriebe wird festgesetzt, dass auch Erneuerungen in der oben beschriebenen Form zulässig sind, wenn die festgesetzten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Von diesen Betrieben gehen gegenwärtig keine Belästigungen aus, so dass ihnen auch die Möglichkeit einer Erneuerung zugesprochen werden soll.

Bedingungen für den erweiterten Bestandsschutz

Die Zulässigkeit der festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten ist jeweils an Voraussetzungen gebunden. Die Voraussetzungen wurden so gewählt, dass durch die Beihaltung der Betriebe und deren Erweiterung keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen. Insbesondere besteht die Voraussetzung, dass die Änderungen oder Erweiterungen nur dem bestehenden Nutzungszweck dienen dürfen. So soll vermieden werden, dass die Fremdkörperfestsetzung für die Etablierung einer neuen und ggf. unzulässigen Nutzungsart missbraucht wird.

Zur Vermeidung zusätzlicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt wird die Zulässigkeit von Änderungen oder Erweiterungen an die Voraussetzung gekoppelt, dass sie nicht mit einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrsemissionen aus dem betriebszugehörigen Lkw-Verkehr verbunden ist. Neben den Verkehrsemissionen erhöht sich bei stärkerem Verkehr auch die Gefahr von Unfällen. Dies umso mehr, je stärker übergroße Spezialfahrzeuge genutzt werden. Dabei ist vom gegenwärtigen Zustand auszugehen, um eine schleichende Erhöhung, die sich über mehrere zeitlich versetzte Erweiterungsgenehmigungen erstreckt, auszuschließen.

Hierbei wird zugrunde gelegt, dass eine Erhöhung des Lkw-Verkehrs um mehr als Zweidrittel als wesentlich einzustufen ist. Diese Regelung wird allerdings nicht schematisch anwendbar sein, da sich innerhalb des Plangebietes bereits heute unterschiedlich große Betriebe befinden. So würde bei kleinsten Betriebseinheiten bereits ein zusätzlicher Lkw das Kriterium überschreiten, während Betriebe mit bereits bestehendem größerem Fuhrpark mit einem Lkw noch keinerlei Restriktionen unterliegen würden.

Eine Feinsteuerung zur konkreten Beurteilung des Einzelfalls kann hierzu im Rahmen von § 15 BauNVO erzielt werden. Danach sind bauliche und sonstige

Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in der Umgebung des Baugebietes unzumutbar sind.

Nach einer endgültigen und dauerhaften Aufgabe dieser Betriebe können Neuanlagen dieser Art zukünftig nicht mehr zugelassen werden, auch soweit im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung eine Erneuerung zulässig ist.

Für eine Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen, die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen werden, stehen innerhalb der Stadt Freudenberg andere Flächen planungsrechtlich zur Verfügung, die aufgrund ihres größeren Abstands zu schutzbedürftigen Nutzungen geeigneter erscheinen. Insbesondere bietet es sich an, verkehrsintensive Betriebe und Anlagen in räumlicher Nähe zum vorhandenen Anschluß an die Autobahn A 45 anzusiedeln.

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der in den Industrie- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig sind. Sie sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang mit einem Betrieb stehen und diesem untergeordnet sind.

Da die städtebauliche Zielrichtung dieser Festsetzung der Erhalt der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur unter Beachtung der verbrauchernahen Versorgung ist, wird der Ausschluss auf diejenigen Branchen bzw. Sortimente beschränkt, von denen üblicherweise Gefahren für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung ausgehen. Hierzu werden nach der sogenannten „Kölner Liste“ die zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen bestimmt, für die die Festsetzung gilt.

Hierbei wird zugrunde gelegt, dass eine Verkaufsfläche von mehr als 20 % der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO nicht mehr den Tatbestand der Unterordnung erfüllt. Maßgeblich ist hierbei das Baugrundstück, das von dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb eingenommen wird.

Eine Feinsteuerung zur konkreten Beurteilung des Einzelfalls kann hierzu ebenfalls im Rahmen von § 15 BauNVO vorgenommen werden. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass sich verstärkt kleinere Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet ansiedeln. Im Zusammenwirken solcher Einrichtungen besteht die Gefahr, dass die gewachsenen Versorgungszentren in ihrer Versorgungsfunktion beeinträchtig werden und damit Fehlentwicklungen in der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur eingeleitet werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gemäß den bisher rechtskräftigen Festsetzungen waren Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Einzeln aufgeführte Arten von Vergnügungsstätten waren allgemein unzulässig. Mit der Änderung werden Vergnügungsstätten insgesamt ausgeschlossen, um auch hier die Gefahr von übermäßigen Verkehren sowie den von diesen Nutzungen typischerweise ausgehenden Störungen, vor allem in den Abend- und Nachtstunden, aus dem Plangebiet zu nehmen.

Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt die Umstellung der Festsetzungen auf die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 (BauNVO 90).

Ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Typisierung der BauNVO und den Betrieben und Anlagen der Abstandsliste NRW besteht nicht. Mit der Aktualisierung der Abstandsliste bietet es sich jedoch an, auch in den übrigen Regelungsbereichen die aktuellen Rechtsgrundlagen einzuführen. Unmittelbare Konsequenzen ergeben sich hieraus für die Baugrundstücke im Bebauungsplan nicht.

Für die bereits rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans gilt bereits die BauNVO 90. Um für das gesamte Plangebiet nunmehr eine einheitliche Beurteilungsgrundlage bei der Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu erzielen, erfolgt daher die Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung.

4 Beibehaltung sonstiger Festsetzungen

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes werden die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans beibehalten. Die Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung, die festgesetzten Grünflächen und Verkehrsflächen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden nicht verändert. Ebenso werden die überbaubaren Grundstücksflächen in ihrer bisherigen Form beibehalten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans somit kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8a BNatSchG hervorgerufen wird, ist die Ermittlung und Bilanzierung des Eingriffs nicht erforderlich.

5 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung / Alternativerschließung

Prüferfordernis

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der seit dem 03.08.2001 geltenden Fassung besteht für Bebauungspläne die Verpflichtung, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen, sofern sie in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt werden. Die Anlage 1 unterscheidet zwischen Vorhaben, für die zwingend eine UVP durchzuführen ist und Vorhaben, für die im Einzelfall zunächst eine Vorprüfung durchzuführen ist. Die Verpflichtung zur Durchführung einer UVP erstreckt sich auf die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung solcher Bebauungspläne.

Das durch den Bebauungsplan Nr. 25a "Gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung" in seiner ursprünglichen Fassung umfasste Vorhaben ist der Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zuzuordnen (Industriezonen mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO von 100.000 m² oder mehr) und bedürfte daher nach aktuellem Recht bei der Neuaufstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Gemäß § 3 e Abs. 1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auch für die Änderung oder Erweiterung eines Vorhabens, für das als solches bereits eine UVP-Pflicht besteht, soweit durch die Änderung selbst die Größen- oder Leistungswerte erreicht oder überschritten werden oder eine Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass die Änderung oder Erweiterung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 25a ist die Nr 18.8 der Anlage 1 zum UVPG berührt. Danach bedarf es einer allgemeinen Prüfung des Einzelfalls, soweit der Prüfwert erreicht oder überschritten ist und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan geändert wird.

Nach diesen neuen Bestimmungen ist für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 25a "Gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung" eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese soll anhand der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien feststellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Prüfergebnis

Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes zielt allein auf die Veränderung der festgesetzten zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ab. Damit soll dem verfolgten städtebaulichen Ziel entsprochen werden, die Belastungen aus dem mit dem Industrie- und Gewerbegebiet verbundenen Verkehr einzuschränken.

Da von der Änderung keine weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans berührt werden, beschränken sich die Merkmale der Änderung allein auf die Nr. 1.4 (Umweltverschmutzung und Belästigungen), Nr. 1.5 (Unfallrisiko) und Nr. 2.3 (Belastbarkeit der Schutzgüter) der Anlage 2 zum UVPG. Hierzu ist von folgenden Veränderungen auszugehen.

Mit der Neubestimmung der zulässigen Art der Nutzung innerhalb des Plangebietes wird auf die Regelungen des aktuellen Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen bezug genommen. Die Einhaltung der Abstandsklassen stellt sicher, dass von den jeweils zulässigen Betrieben und Anlagen hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung ausgehen.

Der weitere Ausschluss bestimmter Betriebe und Anlagen der Abstandsliste stellt sicher, dass auch Nutzungen, die erfahrungsgemäß mit einem erhöhten erhöhten Lkw- bzw. Schwerlastverkehr verbunden sind, zukünftig nicht mehr zulässig sein werden.

Diese Reduzierung geht einher mit den getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“, für den

ebenfalls ein Ausschluss von verkehrsintensiven Betrieben und Anlagen vorgenommen wurde.

Die damit intendierte Veränderung führt zu geringeren Belastungen der zu betrachtenden Schutzgüter. Insbesondere durch den verringerten Verkehr ist eine Verbesserung beim Schutzgut Mensch zu erwarten, da einerseits Lärm- und Luftschadstoffemissionen aus dem Verkehr gemindert werden und sich andererseits das Unfallrisiko auf den öffentlichen Straßen reduziert.

Insgesamt ist somit eine Verbesserung der Situation im und im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Für das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 25a "Gewerbegbeiet Hommeswiese – 2. Neufassung"wird daher auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet.

Alternativerschließung

Durch die Stadt Freudenberg wurde erneut geprüft, ob die in der Anregung diskutierte Anbindung über die Landstraße L 512 von Norden kommend in das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 27 "Gewerbegebiet Hommeswiese II" die Lärmimmissionen minimieren kann, indem der aus dem Bebauungsplan Nr. 25a "Gewerbegbeiet Hommeswiese – 2. Neufassung" kommende Verkehr nach Norden abgeführt wird. Im Ergebnis kommt die Stadt aufgrund der schwierigen Topographie des Geländes im Bereich einer möglichen Anbindung an die L 512 und insbesondere der Notwendigkeit einer Querung des bestehende, in Aufgabe befindlichen Nato-Tanklagers zum Ergebnis, dass eine Realisierung nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten- und Zeitaufwand möglich wäre.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass diese planerische Variante aber auch im Hinblick auf das städtebauliche Ziel der Planung, die bestehenden Immissionsschutzkonflikte im Stadtteil Büschergrund nachhaltig zu lösen fehlschlägt, weil mit einem möglichen Verkehrsabfluß des Gewerbegebietes Hommeswiese II nach Norden, wie vom Einwender vorgeschlagen, die Belastung am Knoten L 512 und Einmündung in die Olper Straße nicht lösen kann. Der Verkehr würde auch bei einer Erschließung über einen „äußeren Ring“ erneut auf den Knoten L 512 im Stadtteil Büschergrund in Richtung A 45 abfließen und den Knoten hierüber belasten.

Die vom Einwender unterstellte fehlende Datengrundlage für die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt zur Olper Straße entspricht nicht den Tatsachen. Bei

der Betrachtung der Verkehrssituation wurde basierend auf städtischen Verkehrszählungen am Knotenpunkt L 512 zur Olper Straße eine worst-case Situation angenommen. An diesem Zählpunkt wird auch der Verkehr auf den beiden, in die Wohngebiet führenden Stichstraßen (Bruch Straße, Borseifer Straße) berücksichtigt. Dies ist nicht zuletzt deswegen erforderlich um die aus der Sicht des Immissionsschutzes relevante Gesamtlärm-Belastung sachgerecht zu erfassen.

6 Realisierung der Planung

Erforderliche Maßnahmen, die von der Stadt Freudenberg zur Realisierung der Änderung zu erbringen sind, ergeben sich aus der Änderung nicht.

7 Finanzierung

Der Stadt Freudenberg entstehen durch die vorgesehene Änderung neben den Planungskosten keine weiteren Kosten.

Anlage

Abstandsliste 1998 des Landes Nordrhein-Westfalen (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, MBl NW S. 283)

Freudenberg, den 05.12.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Freudenberg aktuell

Amtsblatt der Stadt Freudenberg

Nachrichten und Informationen · Mitteilungen der Freudenberger Werbegemeinschaft

Nr. 1/2003 | 4. Januar 2003 | 3. Jahrgang

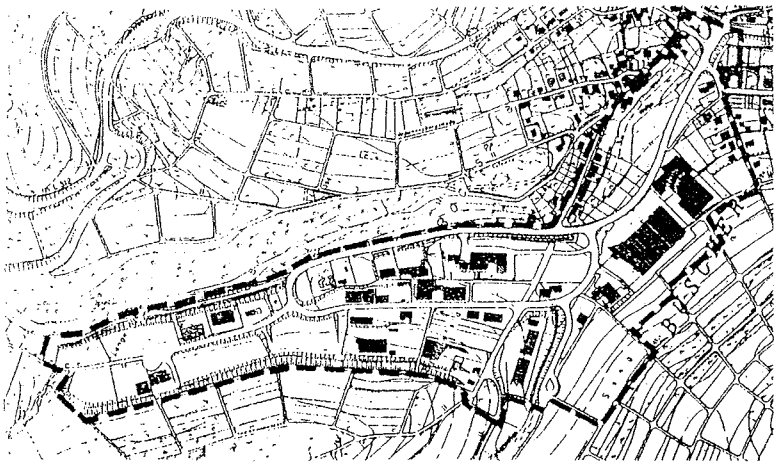
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER STADT FREUDENBERG

2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a "Hommeswiese 2. Neufassung" - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB

Am 05.12.2002 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr.25 a "Hommeswiese - 2.Neufassung" als Satzung.

Das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a "Hommeswiese 2. Neufassung".

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Übersichtsplan M 1:5000

2. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25a „Gewerbegebiet Hommeswiese – 2. Neufassung"

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25 a " Hommeswiese 2. Neufassung" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 05.12.2002 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

   a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b. w.

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres , in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 11.12.2002
Der Bürgermeister
Günther