

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

- öffentlich -
Drucksache 3/2008
zur Sitzung
des Hochbau- und
Planungsausschusses

der Gemeinde Leopoldshöhe

Fachbereich:	FB III Bauen / Planen / Umwelt
Auskunft erteilt:	Frau Knipping
Telefon:	05208/991-278
Datum:	24. November 2009

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/06 "Gewerbegebiet Asemissen"

hier: Überarbeitung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aufgrund der Neufassung des Abstandserlasses NRW
Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in bestimmten Teilbereichen

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Hochbau- und Planungsausschuss	31.01.2008	

Sachdarstellung:

Die Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände sind im Abstandserlass NRW geregelt. In Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 01/06 wird für dessen Geltungsbereich noch der Abstandserlass von 1990 herangezogen. Für die 3. Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes, die den Geltungsbereich in Richtung Wohnbebauung von Asemissen erweitert, gilt der Abstandserlass von 1998. Die nun vorliegende 4. Änderung umfasst beide Geltungsbereiche. Um eine Vereinheitlichung innerhalb des Gebietes zu erzielen, verbunden mit einer Aktualisierung der Festsetzungen, wird eine Anpassung an den neu gefassten Abstandserlass vom 06.06.2007 angestrebt.

Anlass für die Neufassung des Abstandserlasses 2007 ist u.a. der Fortschritt der Umwelttechnik, die Berücksichtigung der zum Abstandserlass ergangenen Rechtsprechungen und die daraus resultierende Aufnahme bzw. Streichung von Anlagen in der Abstandsliste.

Aus den obigen Änderungsgründen des Abstandserlasses sowie den bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Betriebsarten im Bebauungsplan Nr. 01/06, hat die Verwaltung für die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Empfehlung gemäß Abstandserlass 2007 erarbeitet. Die Übersicht und eine kurze Erläuterung ist der Anlage zu entnehmen.

Im bisherigen Bebauungsplan Nr. 01/06 sind grundsätzlich Betriebsleiterwohnungen zulässig. In Zusammenhang mit Grundstücksnachfragen ist immer wieder der Konflikt zwischen „Wohnfunktion“ und gewerblicher Nutzung offensichtlich geworden. Während kleinere, häufig in familiärer Hand geführte Betriebe eine Betriebsleiterwohnung benötigen, ist bei der Ansiedlung von mittleren bis größeren Betrieben dies ein Hindernis, da der hinzuziehende Gewerbebetrieb Rücksicht auf die Betriebsleiterwohnungen zu nehmen hat. Gerade in jüngerer Vergangenheit hat

es bei den verbliebenen Gewerbegrundstücken deswegen Ansiedlungsschwierigkeiten gegeben. Von der Verwaltung wird es daher als sinnvoll erachtet, die Betriebsleiterwohnungen in Teilbereichen des Geltungsbereiches auszuschließen. Dieses sollte in den Bereichen erfolgen, in denen zur Zeit keine Betriebsleiterwohnungen genehmigt worden sind. Dagegen sollte in dem Abschnitt, wo viele Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind, sie weiter zugelassen werden. Beide Aussagen erfolgen aus der Annahme, dass bei nicht Vorhandensein einer Betriebsleiterwohnung bei den bereits bestehenden Betrieben hierfür auch kein Bedarf gegeben ist. Die in der Anlage beigefügte Karte macht die Verteilung von Betriebsleiterwohnungen deutlich bzw. stellt dar, in welchen Teilbereichen empfohlen wird, Betriebsleiterwohnungen auszuschließen bzw. weiterhin zuzulassen.

Beschlussvorschlag:

Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe stimmt der Überarbeitung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf der Grundlage der Neufassung des Abstandserlasses NRW 2007 sowie dem Ausschluss von Betriebsleiterwohnung in bestimmten Teilbereichen gemäß den Anlagen 1 und 2 dieser Vorlage zu.

Schemmel

Anlage 1 Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf der Grundlage der Neufassung des Abstandserlasses NRW 2007
Anlage 2 Karte zur Verteilung von Betriebsleiterwohnungen