

**Gemeinde Büttelborn**

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet II“ (Teilbereich)**

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**April 2011**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

1.	Erforderlichkeit und Ziele der Planänderung.....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes.....	4
3.	Rechtsgrundlagen.....	5
4.	Planungsrechtliche Situation.....	6
5.	Schutzgebietsausweisungen .....	7
6.	Inhalt der Änderungen .....	7
7.	Begründung der Änderungen .....	7
8.	Immissionsschutz.....	8
9.	Belange von Natur und Landschaft.....	10
10.	Belange der Wasserwirtschaft.....	10
11.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB .....	10
12.	Bodenordnung .....	10

## 1. **Erforderlichkeit und Ziele der Planänderung**

### **Ziele der Planänderung**

Der seit dem 31.08.2009 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ wird in einem Teilbereich geändert. Im Ursprungsbebauungsplan waren bisher Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig. Ausgelöst durch die gewerblichen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten eines bestehenden Betriebes wurde erkannt, dass ein Speditionsbetrieb mit Nachtbetrieb ohne den Ausschluss von Betriebswohnungen im Umfeld nicht möglich ist. Um diese Nutzungsmöglichkeit im Gewerbegebiet zu sichern, ist es erforderlich, Betriebswohnungen auszuschließen.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung sind daher zum einen, den Wirtschaftsstandort Büttelborn zu stärken, indem die Voraussetzungen für moderne Speditionsbetriebe und damit auch für die Erweiterung der Fa. Richter und Frenzel geschaffen werden und zum anderen gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Um die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und die Konflikte aufgrund der Schallimmissionen zu lösen, hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, den Bebauungsplan zu ändern und Betriebswohnungen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes auszuschließen.

### **Erforderlichkeit der Planänderung**

Gemeinden dürfen Bauleitpläne aufstellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Dies schließt die Befugnis der Gemeinde ein, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft ergibt (OVG Nordrhein-Westfalen 10.11.2004 - 4 BN 33/04).

Werden für bestimmte Bereiche konkrete Ansiedlungswünsche geäußert, steht es der Gemeinde grundsätzlich frei, wie sie aus städtebaulichen Gründen reagiert: So kann sie die Ansiedlungswünsche von Firmen, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, durch ihre Bauleitplanung ermöglichen, wenn dies ihren städtebaulich motivierten Zielvorstellungen entspricht. Dies ist u.a. durch ein Urteil des OVG Rheinland-Pfalz gedeckt, welches festlegt, dass es der Gemeinde nicht verwehrt ist, angestoßen durch private Interessen, eine Bebauungsplanänderung vorzunehmen, (vgl. OVG RP, BauR 1986, 412 f). Dies ist jedoch nur solange unschädlich, als gleichzeitig städtebauliche Gründe hinter der Änderungsplanung stehen.

Diese städtebaulichen Gründe liegen in diesem Fall vor. Im Ursprungsbebauungsplan „Gewerbegebiet II“ waren auch bisher schon Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser zulässig. Aufgrund der immissionsrechtlichen Vorschriften ist jedoch diese gewerbliche Nutzung nur eingeschränkt zulässig. Bei einem Betrieb von Speditionen in den Nachtstunden wird der Immissionswert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 50 dB(A) überschritten. Auch beim Be- und Entladen von LKW kommt es nachts zu Überschreitungen des nach TA Lärm in Gewerbegebieten zulässigen Wertes für kurzzeitige Geräuschspitzen von 70 dB(A). In diesem Fall kommt es zu einem Immissionskonflikt, falls im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Betriebswohnungen entstehen. Die Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO schließt also einen Speditionsbetrieb mit einem Nachtbetrieb aus.

Da sich die Firma Richter und Frenzel ins Plangebiet erweitern möchte, und da der Speditionsbetrieb auch in den Nachtstunden erforderlich ist, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, das Gewerbegebiet generell für diese Nutzungsmöglichkeiten zu öffnen. Dies



geschieht zum einen aus der Absicht, den bestehenden Betrieb Richter und Frenzel im Gewerbegebiet zu halten und ihm Entwicklungssicherheit zu geben, zum andern mit dem Ziel, das Gewerbegebiet attraktiv und interessant zu gestalten, um so auch Arbeitsplätze zu schaffen. In der Region besteht ein Bedarf für Logistikbetriebe, die auch im Nachtbetrieb an- und ausliefern dürfen. Für diese Betriebe soll die Option eröffnet werden, sich hier anzusiedeln. Die Lage des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn erlaubt diese Nutzungsform, ohne dass angrenzende Wohngebiete in unzumutbarer Weise gestört werden würden.

Das Ermessen der Gemeinde hinsichtlich der Frage, ob sie einen Bauleitplan aufstellen will, kann sich sogar auf eine Planungspflicht reduzieren. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn ein Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, öffentliche Belange dem Vorhaben entgegen stehen oder ein Vorhaben einen sog. Koordinierungsbedarf auslöst (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Die Zielsetzung, den für die Wirtschaftskraft der Gemeinde wichtigen Betrieb „Richter und Frenzel“ und die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze zu sichern sowie die Nutzbarkeit und Attraktivität des Gewerbegebietes zu verbessern, ist ein Belang, der für die Gemeinde eine Planungspflicht auslöst.

Das Gebot der Konfliktbewältigung bedeutet in diesem Fall, dass die Gemeinde zur Behebung der Immissionskonflikte eine geeignete Lösungsmöglichkeit herbeiführt und die Konflikte und Lösungen in angemessener Form darlegt und bewertet. Dieser Konflikt muss im Bauleitplanverfahren gelöst werden, da sich dies bei Verzicht als ein erheblicher Abwägungsfehler erweisen kann.

Um Speditionen auch den Nachtbetrieb zu ermöglichen und damit die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit deshalb entschieden, Betriebswohnungen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes auszuschließen, und so die Konflikte aufgrund der Schallimmissionen zu lösen. Diese erweiterte Nutzbarkeit zugunsten des Nachtbetriebes wird durch die Planänderung für den größten Teil des Gewerbegebietes gesichert.

Lediglich für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes sind auch weiterhin Betriebswohnungen zulässig. Für diese Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Darmstädter Straße Süd“ wird kein Erfordernis gesehen, auch hier Nutzungen für den Nachtbetrieb zu ermöglichen.

### **Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

Durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die Belange von Grundstückseigentümern betroffen, die im Änderungsgebiet neben den Gewerbebetrieben auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichten wollen. Diese privaten Belange sind mit den öffentlichen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die öffentlichen und die privaten Belange werden gegeneinander und untereinander wie folgt abgewogen.

Die öffentlichen Belange werden als schwer wiegend eingestuft. So sind die Belange der Wirtschaft und des Güterverkehrs im vorliegenden Planungsfall von großer Bedeutung, weil gerade die Entwicklung des Gewerbegebietes als gewerblicher Standort für die Gemeinde extrem wichtig ist. Die mit der Ansiedlung des Logistikzentrums der Fa. Richter und Frenzel verbundenen positiven Effekte wirken sich erheblich und nachhaltig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Büttelborn aus. Auch in Anbetracht der Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort liegt die geplante Betriebserweiterung im besonderen öffentlichen Interesse.

So ist Richter & Frenzel mit rund 170 Arbeitsplätzen der größte Arbeitgeber in Büttelborn. Durch den Neubau wird mit weiteren 40 Mitarbeitern gerechnet. Die Firma stellt also einen gewichtigen Faktor in der Wirtschaftskraft der Gemeinde dar.



Darüber hinaus zielt die Bebauungsplanänderung darauf ab, das Gewerbegebiet für zeitgemäße Speditionen zu öffnen und damit weitere Arbeitsplätze nach Büttelborn zu bringen. Diese Belange der Wirtschaft sind mit den privaten Belangen der Grundstückseigentümer abzuwägen.

Bei einer nachträglichen Änderung eines Bebauungsplans und insbesondere bei dem nachträglichen Entzug einer zuvor nur ausnahmsweisen zulässigen Nutzung sind auch die Belange der insoweit betroffenen Grundstückseigentümer von höchster Wichtigkeit und müssen größtmögliche Beachtung finden. Dies relativiert sich jedoch durch die Tatsache, dass Betriebswohnungen im Gewerbegebiet bisher nur ausnahmsweise zulässig war.

So kann diese Festsetzung nicht dahingehend ausgelegt werden, dass eine Wohnung in allen Fällen ohne weiteres zulässig ist. Siehe hierzu auch Nr. 7.

Die privaten Belangen der Eigentümer und potenziellen Bewohner des Gebietes werden zudem angemessen berücksichtigt, weil auch bei der ausnahmsweisen Zulassung von Betriebswohnungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Bewohner im GE-Gebiet gewährleistet sein müssen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Auch die privaten Belange der Fa. Richter und Frenzel sind zutreffend als erheblich gewichtet, weil u.a. das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb betroffen ist.

So wurde die Baugenehmigung für den geplanten Logistikbetrieb der Fa. Richter und Frenzel am 07.02.2011 (ergänzt am 22.03.2011) aufbauend auf einer Bedingung der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt beim RP Darmstadt mit folgender aufschiebender Bedingung erteilt:

*„Das Logistikzentrum darf erst dann in Betrieb genommen werden, wenn die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ rechtskräftig geworden ist und somit keine Wohnnutzung in dem von der Änderung erfassten Gebiet zulässig ist.“*

Ausgelöst durch die gewerblichen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten des bestehenden Betriebes wurde erkannt, dass ein Speditionsbetrieb mit Nachtbetrieb ohne den Ausschluss von Betriebswohnungen im Umfeld nicht möglich ist. Um diese Nutzungsmöglichkeit auch im übrigen Gewerbegebiet zu sichern, ist es unumgänglich, auch im übrigen Plangebiet Betriebswohnungen auszuschließen. In der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Güterverkehrs mit den privaten Belangen, auf einem Gewerbegrundstück auch Betriebs- oder Inhaberwohnungen zu errichten, hat die Gemeinde der erweiterten Nutzungsoption des Nachtbetriebes den Vorrang eingeräumt. Die damit verbundene Chance, weitere Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu ermöglichen, hat aus Sicht der Gemeinde Vorrang vor dem Wunsch von Gewerbetreibenden, auf ihrem Gewerbegrundstück auch wohnen zu können. Inhaber- oder Betriebswohnungen auf Gewerbegrundstücken sind im Allgemeinen keine notwendige Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Im vorliegenden Fall würden sie sogar die Sicherung von Arbeitsplätzen verhindern.

Daher ist der Ausschluss der Zulässigkeit von Betriebswohnungen in der Gesamtabwägung gerechtfertigt.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“.

Der zu ändernde Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in nachfolgendem Plan als Übersicht dargestellt.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)



#### 4. Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 31.08.2009 rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ in einem Teilbereich geändert.

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls weiterhin rechtswirksam.

##### **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Durch die 1. Änderung werden lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen. Da durch diese Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für das Bauleitplanverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB darf durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt, formuliert das BVerwG im Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16/07.

Änderungen der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO berühren nicht immer die Grundzüge der Planung. So urteilte z.B. das OVG Nordrhein-Westfalen am 07.05.2007 - 7 D 64/06 NE, dass der Ausschluss von Einzelhandel in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten im vereinfachten Verfahren vorgenommen werden kann. Ob und inwieweit den Grundstückseigentümern lukrative Verwertungsmöglichkeiten genommen würden, sei städtebaulich nicht relevant.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil das dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ zugrunde liegende Ziel „Erschließung eines Gewerbegebiets zur Verbesserung der Gewerbestruktur in Büttelborn und zur Ansiedlung vornehmlich von produzierendem und artverwandtem Gewerbe“ nicht verändert, sondern vielmehr gestärkt wird.

Durch den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird auch nicht der Gebietscharakter verändert. Das Plangebiet ist unverändert ein Gewerbegebiet mit der in § 8 Abs. 1 BauNVO definierten Zweckbestimmung. Zwar wird durch den Nutzungsausschluss der Betriebswohnungen die Option eröffnet, dass Speditionen auch im Nachtbetrieb an- und ausliefern dürfen. Die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten flächenhaften Schalleistungspegel gelten jedoch unverändert fort. Dies führt dazu, dass die Betriebe durch grundstücksbezogene Maßnahmen ihre Betriebe derart gestalten müssen, dass diese Werte eingehalten werden. Das Plangebiet dient damit unverändert der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Unter Beibehaltung dieser Ziele darf der Ausschluss von Betriebswohnungen in Gewerbegebieten im vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 BauGB herbeigeführt werden.

##### **Änderung des Geltungsbereiches im Vergleich zum Entwurf**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde im Vergleich zum Entwurf um die Flurstücke 158/1, 159/1, 160/1 und 161/1 (jeweils teilweise) reduziert, da diese Grundstücke aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogen werden brauchen.

Die vorhandenen genehmigten Wohnungen genießen zwar aufgrund ihrer ausgeübten Nutzung Bestandsschutz, wesentliche Änderungen oder aber ein Neubau sind dadurch jedoch nicht abgedeckt.



Aus diesem Grund wurde ein 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung erstellt und diese Grundstücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

#### **Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

#### **Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete**

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

### **5. Schutzgebietsausweisungen**

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

### **6. Inhalt der Änderungen**

Es werden lediglich Änderungen der textlichen Festsetzungen wie folgt getroffen:

**Die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2 wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:**

#### **Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen GE/N (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahme können gemäß § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen,
- Lagerplätze als selbständige Anlagen, Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

### **7. Begründung der Änderungen**

Ausgelöst durch die gewerblichen Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten der bereits im nördlich angrenzenden Gewerbegebietes angesiedelten Fa. Richter und Frenzel wurde erkannt, dass ein Speditionsbetrieb mit Nachtbetrieb ohne den Ausschluss von Betriebswohnungen im Umfeld nicht möglich ist. Siehe hierzu auch Kapitel 8 „Immissionsschutz“.

Um generell im Gewerbegebiet Speditionen auch mit Nachtbetrieb zu ermöglichen und damit die Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern, hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, Betriebswohnungen in einem Teilbereich des Gewerbegebietes auszuschließen, um so die Konflikte aufgrund der Schallimmissionen zu lösen. Diese erweiterte Nutzbarkeit zugunsten des Nachtbetriebes wird durch die Planän-



derung für den größten Teil des Gewerbegebietes gesichert. Lediglich für einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes sind auch weiterhin Betriebswohnungen zulässig. Für diese Grundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Darmstädter Straße Süd“ wird kein Erfordernis gesehen, auch hier Nutzungen für den Nachtbetrieb zu ermöglichen.

Die übrigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II“ bleiben unverändert.

### **Ausschluss von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet**

Nach dem Ursprungsplan waren Betriebswohnungen auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise und somit nur im Einzelfall zulässig.

So kann diese Festsetzung nicht dahingehend ausgelegt werden, dass im Plangebiet eine Wohnung ohne weiteres zulässig ist.

Vielmehr kommt die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen für Betriebsinhaber nur in Betracht, wenn das Wohnen auf oder Nahe dem Betriebgrundstück mit Rücksicht auf die Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist. Das ist zumindest in Frage zu stellen, wenn in unmittelbarer Nähe bereits Wohnungen vorhanden sind, die von dem Betriebsinhaber oder Betriebsleiter genutzt werden können, oder wenn die Errichtung der Betriebsinhaber- oder Betriebsleiterwohnung nicht mit Rücksicht auf den Betrieb, sondern aus betriebsfremden Gründen erfolgen soll.

Eine Zulässigkeit von Wohnungen kann sich ergeben, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist.

Regelmäßig wird eine Wohnung nur dann zugelassen sein, wenn die „Produktionsabläufe“ selbst die ständige Anwesenheit von Personen erforderlich machen.

Es ist also nicht von vorn herein davon auszugehen, dass auf Grundstücken im Plangebiet die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter eine abgewogene Entscheidung im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbegebietes und aus den in Kap. 1 aufgeführten Gründen auch erforderlich.

In der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Güterverkehrs mit den privaten Belangen, auf einem Gewerbegrundstück auch Betriebs- oder Inhaberwohnungen zu errichten, hat die Gemeinde der erweiterten Nutzungsoption des Nachtbetriebes den Vorrang eingeräumt. Die damit verbundene Chance, weitere Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu ermöglichen, hat aus Sicht der Gemeinde Vorrang vor dem Wunsch von Gewerbetreibenden, auf ihrem Gewerbegrundstück auch wohnen zu können. Inhaber- oder Betriebswohnungen auf Gewerbegrundstücken sind im Allgemeinen keine notwendige Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Im vorliegenden Fall würden sie sogar die Sicherung von Arbeitsplätzen verhindern. Daher ist der Ausschluss der Zulässigkeit von Betriebswohnungen in der Gesamtabwägung gerechtfertigt.

## **8. Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ dargestellt.

Im Vorfeld der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden für den Neubau eines Logistikzentrums für die Fa. Richter und Frenzel ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der Schalleinwirkungen in der Nachbarschaft (Dipl.-Ing. Richard Möbus, Sachverständiger für Schallschutz, Wiesbaden, 06.12.2010) erstellt.



## Ergebnisse

### Berechnung der Schallimmissionen des Straßenverkehrs

Die Berechnungen ergaben, dass durch die Fahrgeräusche der betrieblich bedingten Fahrten auf öffentlichen Straßen an den nächsten Wohngebäuden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an allen Immissionsorten um mindestens 24 dB(A) erheblich unterschritten werden. Damit wird auch diese Anforderung durch den betrieblich bedingten Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen eingehalten.

### Berechnung der Schallimmissionen des Betriebs in der Nachbarschaft

Für jede der folgenden betrieblichen Schallquellen wurde aus den dort ermittelten Schallleistungs-Beurteilungspegeln die Teil-Beurteilungspegel außen vor den nächsten Fenstern von betriebsfremden Aufenthaltsräumen berechnet:

- Berechnung der Schallemissionen der Pkw in der Betriebsfläche
- Berechnung der Schallemissionen der Lkw in der Betriebsfläche
- Berechnung der Innengeräusch-Beurteilungspegel in der Halle
- Berechnung der Außengeräusch-Beurteilungspegel der Halle
- Ergebnis der Berechnung der Schallimmissionen des Betriebs in der Nachbarschaft

Als Ergebnis der Berechnungen werden durch die regelmäßig einwirkenden Schallereignisse des Betriebs an allen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet (Eifelstraße) außerhalb der Planungsfläche die aus der Kontingentierung ermittelten zulässigen Beurteilungspegel tags und nachts nicht überschritten und damit eingehalten.

Innerhalb der Planungsfläche werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiet am Hessenring tags um mindestens 24 dB(A) und nachts um mindestens 9 dB(A) unterschritten und damit gleichfalls eingehalten. Im Gewerbegebiet wird damit auch das Kriterium nach Abschnitt 3.2.1 „Prüfung im Regelfall“ der TA Lärm erfüllt, demnach die künftig mögliche Geräuschvorbelastung durch andere Betriebe nicht relevant sein wird.

Auch durch die kurzzeitig einwirkenden Spitzenpegel, verursacht durch die Lkw und Pkw tags und nachts in der Betriebsfläche, werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts nicht überschritten und erfüllen damit auch diese Anforderung der TA Lärm. Voraussetzung dafür ist, dass die im Abschnitt 4.4 des Gutachtens beschriebenen Annahmen für die Berechnungen eingehalten werden.

In den die Betriebsfläche umgebenden und gegenwärtig noch nicht bebauten Gewerbegebietsflächen ist nach dem gegenwärtigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ das Wohnen zulässig. Damit kann es künftig an den nächsten Baugrenzen zur Betriebsfläche durch die Betriebsgeräusche zur Nicht-Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm kommen. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter, die aus betrieblichen Gründen in unmittelbarer Nähe zum Betrieb wohnen, müssen zwar ein höheres Maß an Störungen für das Wohnen hinnehmen, als dies für die allgemeine Wohnnutzung gilt. § 8 Abs. 1 BauNVO geht nämlich davon aus, dass Gewerbegebiete der Unterbringung nicht erheblich belästigender Betriebe auch dann dienen sollen, wenn dort ausnahmsweise die genannten Betriebswohnungen zugelassen werden. Die Immissionswerte der TA Lärm sind jedoch auch für diese Wohnungen einzuhalten und unterliegen nicht der Abwägung.

Um dem abzuhelpen, wird der Bebauungsplan durch die 1. Änderung in Teilflächen so geändert, dass dort das Betriebswohnungen nicht mehr zulässig sind.

Das ursprüngliche Immissionskonzept für das Plangebiet wird durch die Planänderung nicht verändert. Das Immissionskonzept wurde schon mit dem Ursprungsbebauungsplan erstellt. Es sieht eine flächenhafte Kontingentierung für das gesamte Plangebiet vor. An diesem Konzept hat sich prinzipiell nichts geändert und ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auch unverändert zu beachten. Danach dürfen von der Betriebsfläche im



Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ als zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) ausgehen, damit durch die Summe der Schalleinwirkungen aller Betriebe im westlich gelegenen Wohngebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 für allgemeines Wohngebiet nicht überschritten werden.

Durch die Planänderung wird lediglich die Option gesichert, auch in den kritischen Nachtzeiträumen gewerbliche Nutzungen wie z.B. Speditionsnutzungen zu ermöglichen, wodurch der Ausschluss von Betriebswohnungen notwendig wird. Betriebswohnungen würden auch bei Einhaltung der Emissionskontingente die gewerbliche Nutzung einschränken.

Nach § 50 BImSchG sind bei Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet, dass gewerbliche Nutzungen mit starken Emissionen nicht unmittelbar neben Wohngebieten angesiedelt werden sollen. In der schalltechnische Untersuchung wird nachgewiesen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 im benachbarten Wohngebiet durch den geplanten Speditionsbetrieb mit Nachtbetrieb eingehalten werden.

## **9. Belange von Natur und Landschaft**

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 11 dargestellt.

## **10. Belange der Wasserwirtschaft**

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet II“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

## **11. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Da die geänderten textlichen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

## **12. Bodenordnung**

Für das Gewerbegebiet wird ein Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.