

-Entwurf-

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet“, 1. Abschnitt der Gemeinde Schermbeck

1. Aufstellungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat in seiner Sitzung am 16.08.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet“, 1. Abschnitt beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet“, 1. Abschnitt, der unmittelbar an die Bebauungspläne Nr. 2 und 6 angrenzt und mit diesen das zusammenhängende Gewerbegebiet südlich der B 58 bildet, setzt für seinen Geltungsbereich ein Gewerbegebiet fest, welches durch Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen auf nur „nicht störende Gewerbebetriebe“ beschränkt wird.

Sinn und Zweck eines Gewerbegebietes (und damit einhergehend auch Planungsziel der Gemeinde Schermbeck) ist insbesondere die Schaffung und Ansiedlung von produzierenden oder verarbeitenden Betrieben, mit denen neue Arbeitsplätze geschaffen werden sollen. Eine Prüfung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen hat ergeben, dass nach den aktuellen Festsetzungen auch Nutzungen möglich wären, die nicht mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und einer sinnvollen produktiven Nutzung der Flächen verbunden sind. Demzufolge wären Nutzungen, wie zum Beispiel selbstständige Lagerplätze und Lagerhäuser, selbstständige, großflächige Garagenanlagen, aber auch Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen unter Berücksichtigung der bereits genannten Einschränkung gem. Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen grundsätzlich möglich.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Schermbeck im Rahmen ihrer Planungshoheit die vorgenannten Planungsziele durch den expliziten Ausschluss von selbstständigen Garagen, selbstständigen Lagerplätzen und Lagerhäusern sowie Bordellen und bordellähnlichen Betrieben konkret definieren. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehenden positiven Planungsziele dienen mit der Freihaltung dieser Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe somit der gesunden Weiterentwicklung des Plangebietes für Gewerbenutzungen.

Zusätzlicher Aspekt für die konsequente Umsetzung dieses Planungszieles ist, dass die im Entwurf für den neuen Regionalplan Ruhr für Schermbeck dargestellten Gewerbeflächenreserven in den nächsten 20 Jahre sehr gering sind. Diese Knappheit an gewerblichen Bauflächen spricht ebenfalls für einen besonders zielorientierten Umgang mit diesen Flächen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, da der in Ziff. 1 angeführte Ausschluss von bestimmten Nutzungen für den gesamten Bebauungsplan gelten soll.

3. Inhalt der Planänderung

Im Bebauungsplan wird eine ergänzende textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Bordelle und bordellähnliche Betriebe generell ausgeschlossen sind. Lagerplätze/Lagerhäuser und Garagen sollen nur ausgeschlossen werden, soweit es sich um selbstständige Anlagen handelt. Dienen diese Anlagen als untergeordnete Nebenanlage einem Gewerbebetrieb, der selbst nicht ausgeschlossen ist, sind diese somit weiterhin zulässig.

Für Lagerhäuser und -plätze erfolgt außerdem noch eine weitere Differenzierung dahingehend, dass auf eine „Unterordnung“ dann verzichtet werden kann, falls Lagerhäuser und -plätze (auch) als Ausstellungsfläche für Waren und Produkte genutzt werden (z. B. Ausstellungsflächen für die Verkaufsfahrzeuge eines Autohauses).

4. Umweltbericht/ Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Gem. § 2a Nr. 2 BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Da im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ausschließlich Nutzungen ausgeschlossen werden, die bisher zulässig sind, sind Umweltauswirkungen ausgeschlossen.

Aus dem gleichen Grund erfolgt durch diese Bebauungsplanänderung auch kein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB im Hinblick auf seine mögliche Vermeidung oder alternativ im Hinblick auf mögliche Ausgleichmaßnahmen näher zu untersuchen wäre.