

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0115/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35001-2014
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.01.2015
		Verfasser:	FB 61/01 // Dez. III
<p>IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich zwischen Eckenerstraße und Nordstraße</p> <p>hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
11.02.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A zur Kenntnis.

Er beschließt, den Bebauungsplan gem. §13 BauGB wie folgt vereinfacht zu ändern:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppekurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;
- f. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1 herausgenommen;

Er beschließt weiterhin diese IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A - Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte) - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich zwischen Eckenerstraße und Nordstraße gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/0054/WP17 – IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A, Empfehlung zum Satzungsbeschluss – einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Bebauungsplan Nr. 828 A – Gewerbegebiet Camp Pirotte – wurde am 11.01.2007 rechtskräftig. Die innere Erschließungsanlage ist seit Ende 2013 fertiggestellt. Seitdem wird das Areal des Gewerbegebietes entwickelt. Erste Grundstücke sind bereits veräußert, weitere Kaufoptionen liegen bereits vor.

Bei der Vermarktung der Flächen hat sich herausgestellt, dass es Festsetzungen gibt, die zu nicht beabsichtigten Nachteilen führt. Zudem haben sich Rahmenbedingungen geändert, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden müssen.

Die Verwaltung hatte daher der Bezirksvertretung Aachen-Brand sowie dem Planungsausschuss vorgeschlagen, den Bebauungsplan NR. 828 A mit einer IV. vereinfachten Änderung die Festsetzungen den geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen anzupassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Die Grundzüge der Planung, mit dem Ziel, hier ein Gewerbegebiet zu entwickeln, sind hiervon nicht betroffen.

Die Verwaltung hatte im Einzelnen folgende Änderungen vorgeschlagen:

- a. Auf dem Flurstück 72, zwischen Nordstraße und der neuen südlichen Erschließungsstraße wird eine 746m² große öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt;
- b. die öffentliche Verkehrsfläche, die von der südlichen Erschließungsstraße im Gewerbepark an dem Flurstück 64 endet, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE2) festgesetzt;
- c. Pkt. 1.5 der Schriftlichen Festsetzungen wird herausgenommen, so dass Wohnungen für bestimmte Personenkreise in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig sind.
- d. Pkt. 1.6 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass der Nachweis schalltechnischer Maßnahmen für die schutzbedürftigen Wohnräume für alle Zonen des Gewerbegebietes erforderlich ist;
- e. Die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zwischen dem Vennbahnweg und der nördlichen Erschließungsstraße, wird herausgenommen und als überbaubare Fläche mit Gewerbegebiet (GE 3) festgesetzt;
- f. Pkt. 5.2 der Schriftlichen Festsetzungen wird so geändert, dass ein/e maximale Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0m Breite zulässig ist. Eine weitere Zufahrt oder eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist;

- g. Die Kennzeichnungen „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind A und B“ werden herausgenommen werden; ebenso werden die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 4.3 und 4.4 und der Hinweis Pkt. 1 herausgenommen;

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand ist ihrer Sitzung am 03.12.2014 dem Beschlussvorschlag der Verwaltung im Wesentlichen gefolgt, hat allerdings den Punkt e. aus ihrer Beschlussempfehlung gestrichen.

Der Planungsausschuss hat sich am 15.01.2015 mit der Angelegenheit beschäftigt und sich der Beschlussfassung der Bezirksvertretung ebenfalls unter Streichung des Punktes e. angeschlossen.

Die Verwaltung hat den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgrund der Beschlussfassung in beiden Gremien überarbeitet, so dass der Bereich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nicht geändert wird, und die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weiterhin gilt.

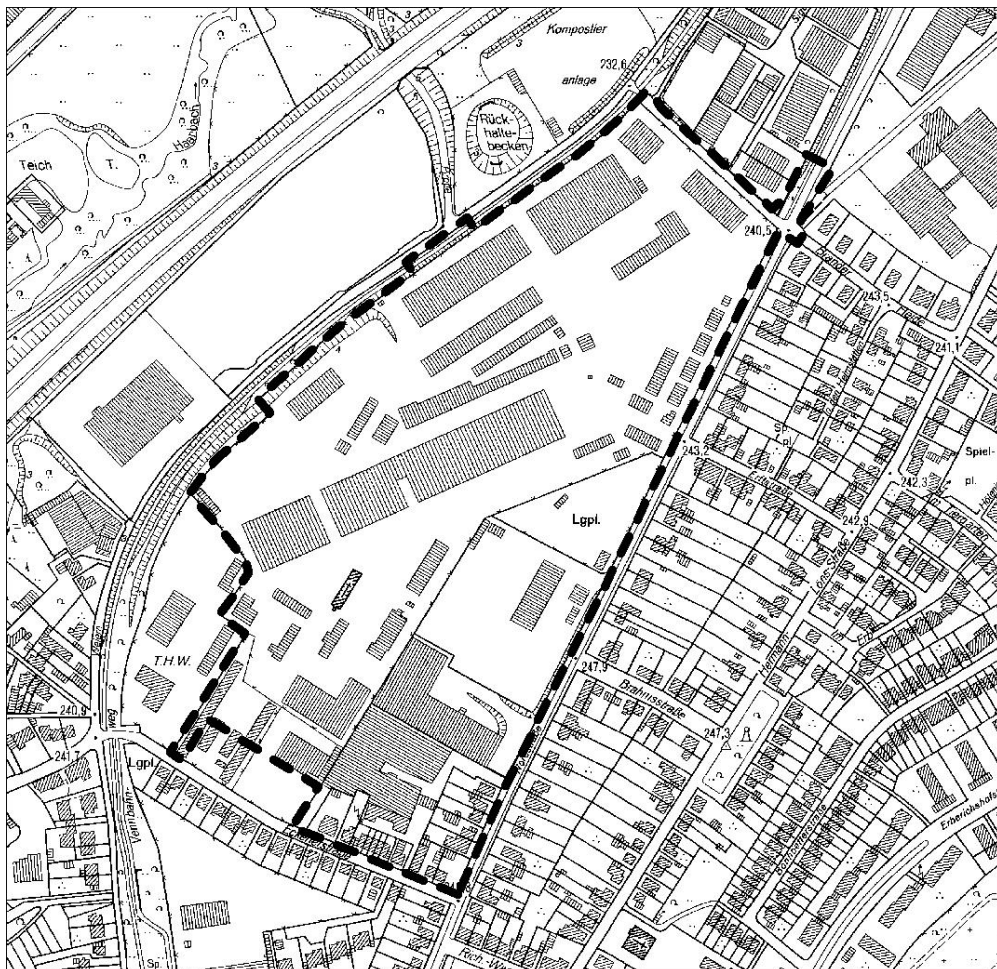
Die Verwaltung schlägt vor, die IV. Änderung in der vorgelegten, von Bezirksvertretung Aachen-Brand und Planungsausschuss empfohlenen Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Begründung zur Bebauungsplanänderung
Schriftliche Festsetzungen

Begründung
zur IV. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 828 A
im Stadtbezirk Aachen-Brand, zwischen Eckener u. Nordstraße

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes	3
1.2	Bestehendes Planungsrecht.....	3
2.	Anlass und Ziel der Planänderung	3
3.	Planänderungen	3
3.1	Wohnungen	3
3.2	Öffentliche Verkehrsfläche	3
3.3	Überbaubare Fläche.....	4
3.4	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
3.5	Kennzeichnung "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"	4
4.	Auswirkungen der Planung	4
5.	Kosten	4

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der IV. Änderung umfasst Teil A vom Bebauungsplan Nr. 828 -Gewerbegebiet Camp Pirotte-. Es grenzt im Süden an den Teil B des Bebauungsplanes Nr. 828 - Gewerbegebiet Camp Pirotte - und der Eckenerstraße, im Osten an die Nordstraße und im Westen an die Vennbahntrasse. Die nördliche Plangebietsgrenze ist die ehemalige Fußwegeverbindung, zwischen der Straße Brander Heide und dem Vennbahnweg.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 828 Teil A - Gewerbegebiet Camp Pirotte - wurde am 11.01.2007 mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gemäß § 30 Baugesetzbuch

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll das Ziel der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes erhalten bleiben. Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 haben sich aber teilweise Voraussetzungen oder Anforderungen geändert, so dass eine Änderung der Festsetzungen teilweise erforderlich ist, ohne die Grundzüge der Planung zu verändern.

3. Planänderungen

3.1 Wohnungen

In Gewerbegebieten sind gemäß Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig. Entsprechend dieser Voraussetzungen sind im Bebauungsplan Nr. 828 A Wohnungen nur in Zone IV des Gewerbegebietes, entlang der Nordstraße ausnahmsweise zulässig. Für diese Wohnungen muss der Nachweis schallschutztechnischer Maßnahmen für die schutzwürdige Wohn- und Schlafräume erbracht werden. Diese Festsetzung entsprach dem damaligen Konzept, die Nordstraße entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur zu fassen sowie dem Nutzungscharakter zu entsprechen und hier Büros und Wohnungen für Betriebsinhaber zuzulassen.

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, das insbesondere dem Bedarf an Grundstücken für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe nachkommen soll, besteht der Wunsch hier eine Wohnnutzung zur Beaufsichtigung der Betriebsgelände für das gesamte Gewerbegebiet zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan so geändert, dass Wohnungen in allen Zonen des Gewerbegebietes ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die in den Schriftlichen Festsetzungen Pkt. 1.6 geforderten Nachweise zur Einhaltung des Schallschutzes erbracht werden. Wohnungen sind in allen Zonen des Gewerbegebietes nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die zulässigen Lärmrichte eingehalten werden. Dieses gilt auch für die Nachtzeit. Außerdem muss die Wohnung dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhabern und -leitern zugeordnet sein. Mit diesen Voraussetzungen soll verhindert werden, dass eine Veränderung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet hin erfolgt.

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche

Der Bebauungsplan Nr. 828 A - Gewerbegebiet Camp Pirotte- wurde aufgestellt um Planungsrecht für ein Gewerbegebiet und einer internen Erschließungsstraße zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist, die gewerbliche Nutzung von der neuen Straße zu erschließen und auf den angrenzenden Straßen Gewerbeverkehre zu reduzieren. Um die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehenden Betriebs- und Lagergebäude an der Nordstraße von der neuen Straße vom Gewerbepark Brand aus erschließen zu können, setzt der Bebauungsplan zwei Erschließungsstiche fest, die an den beiden Lager- und Betriebsgebäuden enden. Für das Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 62 wurde im Jahr 2006 in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Aachen und dem Eigentümer vereinbart, dass die Erschließung des bestehenden Lagergebäudes vom Gewerbepark aus erst bei Umbau des Bestandsgebäudes von mehr als 50% erfolgen muss. Solange besteht für die Erschließung des Grundstückes von der Nordstraße aus Bestandsschutz.

Zwischenzeitlich konnte die Stadt ein Teil des angrenzenden Flurstücks 72 erwerben, um hier eine Erschließung zum o.g. Flurstück 64 herzustellen. Die Anbindung des Flurstückes 64 soll vom Gewerbepark Brand aus über die neue

Zufahrt über das Flurstück 72 erfolgen. Daher wird in diesem Bereich eine ca. XXXX qm öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

3.3 Überbaubare Fläche

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 72 ist die Festsetzung zur Erschließung des vorhandenen Lagergebäudes obsolet. Entsprechend der angrenzenden Festsetzungen wird hier eine überbaubare Fläche als GE (2) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 256,0 ü. NN und einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird die Fläche einer Nutzung zugeführt, die der Nutzung in der näheren Umgebung entspricht.

3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Anpflanzstreifens sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 828 A Zufahrten mit einer maximalen Breite von 5,50m fest. Es hat sich herausgestellt, dass die zulässige Breite zu Problemen für Zu- und Abfahrten von größeren Fahrzeugen führen kann. Daher wird die Festsetzung der maximalen Zufahrtsbreite auf 6,0m geändert. Um auf die spezielle Grundstückssituation bzw. Produktionserfordernisse reagieren zu können, werden breitere Zufahrten zugelassen, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die notwendigen Fahrzeuge erforderlich ist. Eine weitere Zufahrt soll nicht mehr, wie derzeit im Bebauungsplan Nr. 828 A festgesetzt, aufgrund der Grundstücksbreite von mind. 40,0m zulässig sein, sondern aufgrund von Erfordernissen für die Nutzung des Grundstücks geprüft werden.

Diese Änderung der Festsetzungen erfolgt, damit auf die Anforderungen der Grundstücksnutzung bzw. Grundstücksbeschaffenheit reagiert werden kann. Die Regelung der Zufahrten erfolgt um den Eingriff in den öffentlichen Parkraum steuern zu können.

3.5 Kennzeichnung "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind"

Im Bebauungsplan Nr. 828 A ist nahezu der gesamte Planbereich umfasst mit der Kennzeichnung "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Im Bebauungsplan wird auf die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen verwiesen. Der Boden wurde zwischenzeitlich entsprechend der festgesetzten künftigen Nutzung saniert. Damit sind die Kennzeichnung und die entsprechenden Schriftlichen Festsetzungen obsolet. Daher wird die Kennzeichnung im Bebauungsplan „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und die entsprechenden Festsetzungen unter Pkt. 4.3 und 4.4 der Schriftlichen Festsetzungen herausgenommen.

4. Auswirkungen der Planung

Mit der IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein Gewerbegebiet gesichert und die Festsetzungen den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst. Die Grundzüge der Planung werden von dieser Änderung nicht berührt. Die beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes haben keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Mit der Änderung der Festsetzung wird der Nachfrage nach Wohnungen entgegengekommen, wenn die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit erfüllt sind und die Lärmrichtwerte für die schutzwürdige Wohnnutzung auch in der Nacht eingehalten werden.

5. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 11.02.2015 die IV. Änderung Bebauungsplan Nr. 828 A -Gewerbepark Brand (ehem. Gewerbegebiet Camp Pirotte)-, als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

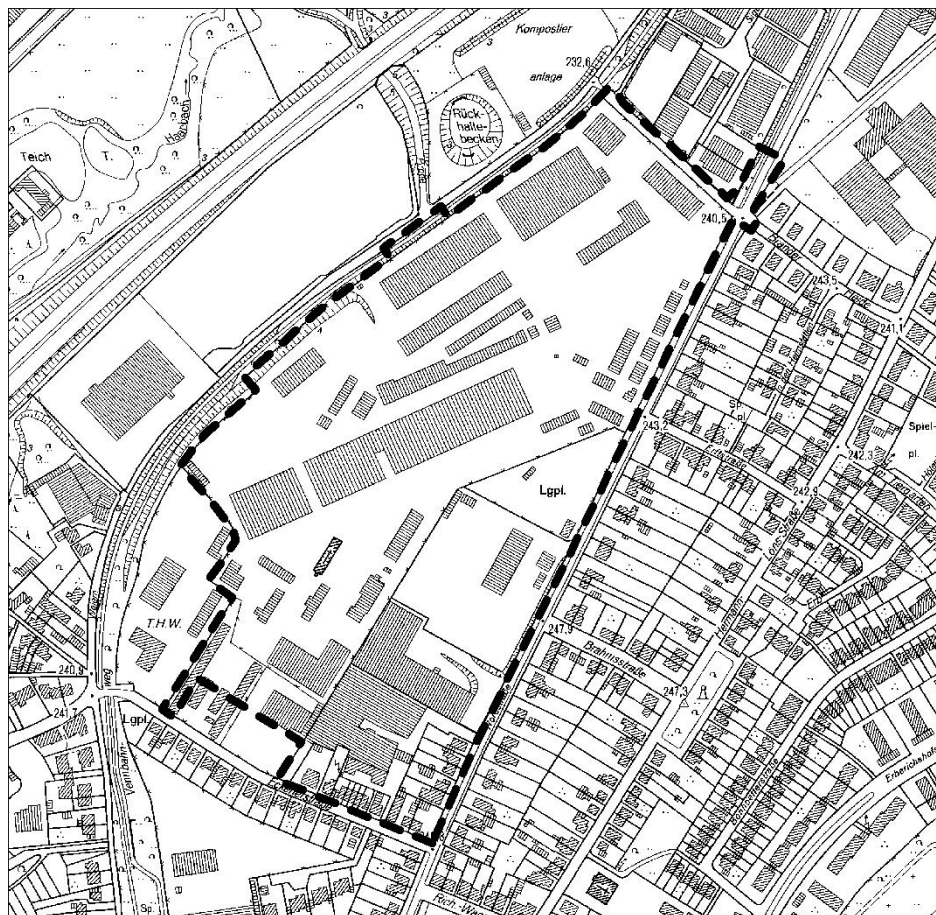
Aachen, den

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zur IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 828 A

im Stadtbezirk Aachen-Brand, zwischen Eckener u. Nordstraße

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in vier Zonen gegliedert.
- 1.2 In dem gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliederten Gewerbegebiet sind in den Zonen 1 bis 4 folgende in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:

Zone 1 und 4

Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem gegliederten Gewerbegebiet die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die folgenden Betriebsarten der Abstandsklasse VII:

- 192 Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
- 193 Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guss mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
- 194 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
- 195 Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten (Kantinendienste, Chatering-Betriebe)
- 197 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
- 204 Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
- 207 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- 209 Bauhöfe
- 210 Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
- 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden.

Zone 2

Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem gegliederten Gewerbegebiet die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse VI oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die in der Zone 1 ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklassen VII und die folgende Betriebsart der Abstandsklasse VI:

- 162 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit
1. 3.200 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen
 2. 6.400 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen
 3. 6.400 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen
 4. 3.200 bis weniger als 14.000 Truthühnermastplätzen
 5. 120 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen
(Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht)
 6. 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen
einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze
(Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht)
 7. 50 bis weniger als 225 Sauenplätzen
einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze
(Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder
 8. 350 bis weniger als 1.500 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht
(Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht)
 9. 75 bis weniger als 200 Mastkälberplätzen
auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

- 190 Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs

Zone 3

Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können in dem gegliederten Gewerbegebiet die ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklasse V oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass diese durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Diese Regelung gilt nicht für die in den Zonen 1 und 2 ausgeschlossenen Betriebsarten der Abstandsklassen VII und VI und den folgenden Betriebsarten der Abstandsklasse V:

- 113 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder Mastkälbern oder zum Halten oder zur getrennten Aufzucht von Schweinen mit
- a) 14.000 bis weniger als 51.000 Hennenplätzen
 - b) 28.000 bis weniger als 102.000 Junghennenplätzen
 - c) 28.000 bis weniger als 102.000 Mastgeflügelplätzen
 - d) 14.000 bis weniger als 51.000 Truthühnermastplätzen
 - e) 525 bis weniger als 1.900 Mastschweineplätzen
(Schweine von 30 kg oder mehr Lebendgewicht)
 - f) 175 bis weniger als 640 Sauenplätzen
einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze

- (Ferkel bis weniger als 30 kg Lebendgewicht)
- g) 225 bis weniger als 820 Sauenplätzen einschließlich dazugehöriger Ferkelplätze (Ferkel bis weniger als 10 kg Lebendgewicht) oder
- h) 1.500 bis weniger als 5.400 Ferkelplätzen für die getrennte Aufzucht (Ferkel von 10 bis weniger als 30 kg Lebendgewicht)
- i) 200 bis weniger als 700 Mastkälberplätzen auch soweit nicht genehmigungspflichtig.

- 127 Anlagen, in denen Stoffe aus in Haushaltungen anfallenden oder aus gleichartigen Abfällen durch Sortieren für den Wirtschaftskreislauf zurückgewonnen werden, mit einer Leistung von 10 t oder mehr je Tag
- 128 Anlagen zur Kompostierung mit einer Durchsatzleistung von 0.75 t bis weniger als 10 t/h (Kompostierungsanlagen)
- 129 Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird
- 130 Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
- 131 Anlagen zur Behandlung von überwachungsbedürftigen Abfällen mit einem Durchsatz von 10 t je Tag oder mehr sowie Anlagen, die der Lagerung von 100 t oder mehr überwachungsbedürftiger Abfälle dienen (z.B. Elektronik- und Elektroschrott), ausgenommen die zeitweilige Lagerung - bis zum Einsammeln - auf dem Gelände der Entstehung der Abfälle
- 132 Anlagen zum Umschlagen von überwachungsbedürftigen und besonders überwachungsbedürftigen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, mit einer Leistung von 100 t oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt.
- 141 Deponieklasse II i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Siedlungsabfalldeponien und vergleichbare Deponien)
- 142 Deponieklasse I i.S. der Technischen Anleitung Siedlungsabfall (Inertstoffdeponie, Erdaushub- oder Bauschuttdeponie)
- 149 Schrottplätze
- 152 Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste
- 153 Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen

- 1.3 Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Lagerplätze, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 1.4 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die folgenden Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Zulässig sind abweichend von der vorstehenden Regelung:

1. Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf maximal 20% der Grundfläche, höchstens jedoch 200 qm betragen.
 2. Auf der mit dem Planzeichen „Raute 1“ gekennzeichneten Fläche ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs an letzte Verbraucher zulässig, wenn er der Versorgung der im Gebiet Tätigen dient. Die Verkaufsfläche darf 200 qm nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann der Einzelhandelsbetrieb auch an anderer Stelle im Gewerbegebiet zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass ein weiterer Einzelhandelsbetrieb auf der festgesetzten Fläche nicht zugelassen wird.
 3. Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten mit Teileverkauf
 4. Reifendienste mit Verkauf.
- 1.5 Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen und durch Körperschallübertragungen innerhalb von Gebäuden durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den schutzbedürftigen Wohnräumen tagsüber ein Innenpegel von 35 dB(A) und in den Schlafräumen nachts ein Innenpegel von 25 dB(A) eingehalten wird. Kurzfristige Geräuschspitzen dürfen die genannten Werte nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr.
- 1.76 Im WB-Gebiet sind innerhalb der mit ① gekennzeichneten überbaubaren Flächen nur Wohnnutzungen zulässig.
- 1.87 Im besonderen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

- 2.1 Ausnahmsweise kann im Einzelfall eine Abweichung der festgesetzten Gebäudehöhen (Traufe/Attika/Brüstung und First) von 0,5 m zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Anpassung an das Gelände erreicht wird und dies durch einen Geländeschnitt nachgewiesen wird.
- 2.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. überschritten werden.
Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen.
Diese Bauteile dürfen im Einzelnen ein Volumen von 100 m³ nicht überschreiten.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Werbeanlagen

3.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

3.2 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Flächen befestigte Flächen für Umfahrten zulässig.

3.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Höhe der Traufe der Gebäude zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Gelände zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist je Grundstück eine Werbeanlage oder Hinweistafel zulässig.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 4,0 m² ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

Bei einer zusammenhängenden Werbefläche bis maximal 15,0 m² ist von der Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbungen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder abgeschaltet wird, sind unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

4.1 Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig auszuführen. Das Pflastermaterial hat einen bewachsenen Fugenanteil von mindestens 30% aufzuweisen.

4.2 Kellergeschosse und sonstige unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn Gebäudeteile, die ins Grundwasser einbinden, eine Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser gem. DIN 18195-6 erhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

5.1 Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sind in einem Abstand von max. 20,0 m abwechselnd eine Strauchpflanzung von 3er und 5er Gruppen der Arten:

Haselnuss (Strauch 100/150 cm hoch, 2 x verpflanzt - ohne Ballen)


Kornelkirsche (Strauch 60/100 cm hoch, 2 x verpflanzt - ohne Ballen)

Hundsrose (Strauch 100/150 cm hoch, 2 x verpflanzt - ohne Ballen)

zu setzen.

Im Übrigen ist der Pflanzstreifen mit einer Wiesenkräutersaatgutmischung zu begrünen.

5.2 In den Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt/-zugang von maximal 6,0 m Breite zulässig. Ausnahmsweise ist eine Verbreiterung der Zufahrt zulässig, wenn anhand von Schleppkurven der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die notwendigen Fahrzeuge erforderlich ist. Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass eine weitere Zufahrt für die Nutzung des Grundstückes erforderlich ist.

- 5.3 Auf den Baugrundstücken sind außerhalb der v.g. Pflanzstreifen je 500 m² versiegelter und teilversiegelter Fläche
je 1 Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm, Eiche, Esche, Hainbuche, Vogelbeere, Vogelkirsche, Spitzahorn, Mehlbeere)
oder 5 Sträucher (wahlweise:
in der Qualität 2 x verpflanzt, 100 - 150 cm hoch: Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Hainbuche, Hundsrose,
in der Qualität 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch: Kornelkirsche, Gemeiner Schneeball)
zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Auf Baugrundstücken, die gewerblich genutzt werden, sind die Grenzen zu den Nachbargrundstücken mit den unter Nr. 5.3 genannten Sträuchern auf ihrer gesamten Länge abzapflanzen.
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Gem. Nr. 5.3 erforderliche Pflanzungen können hierin integriert werden.
Die Bestimmungen des privaten Nachbarrechts bleiben unberührt.
- 6. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11**
- 6.1 Entlang der Eckenerstraße sind in dem mit  gekennzeichneten Bereich nur Ein- und Ausfahrten zu Nutzungen zulässig, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.
- 7. Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen**
- Der Ausgleich von 6.700 Wertepunkten ist an einem Nebenbach der Inde sowie im östlichen Bereich des Brander Waldes umzusetzen.
Dabei entfallen 1.340 Wertepunkte auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Der übrige Ausgleich in Höhe von 5.360 Wertepunkten wird den Baugrundstücken des Gewerbegebietes zugeordnet.

Hinweise

1. Lärmbelästigung
 Das gesamte Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen der BAB 44 belastet.

2. Grundwasser
 Im Plangebiet liegt der Grundwasserstand ca. 2 - 3 m unter Geländeoberfläche. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind Maßnahmen entsprechend der Festsetzung 4.2 zum Schutz vor hohen Grundwasserabständen zu berücksichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser über Drainagen ist nicht zulässig.