

CDU will rechtssicheren Bebauungsplan für Gewerbegebiet.

In der Diskussion um den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet zwischen Breslauer- und Friedrich-Ebert-Strasse ist es das Ziel der CDU, vorhandenes Gewerbe zu erhalten und einen Bebauungs-Plan zu schaffen, der im gesamten Plangebiet eine planungssichere Gewerbenutzung ermöglicht. Nur dann werden auch Gewerbe-Neuansiedlung oder Erweiterungen stattfinden.

Mit der DS 253-2 haben die Fraktionen von Grünen, SPD und FDP beantragt, südlich der Breslauer-Strasse einen Streifen mit eingeschränktem Gewerbegebiet (**eGE**) statt des vom Gemeindevorstand und Planungsbüro vorgesehenen Mischgebiets (**MI**) zur planerischen Trennung vom nördlich gelegenen Wohngebiet vorzusehen. Die CDU wird dies ablehnen, weil damit der bisher schon seit 2008 erfolglose Planungsansatz wiederholt wird.

Gegen den Antrag der DS 253-2 spricht, dass die Argumente der Fachleute NICHT wahrgenommen werden.

Hierzu die nachfolgenden Punkte, die angefügten Zitate sind der DS 253-1 entnommen:

1. Mit dem eGE an der Breslauer-Strasse wird versucht Wohnbebauung zu verhindern, obwohl Wohnbebauung auf Grund von § 34 Genehmigungen schon vorhanden ist. Mit eGE ist die bisherige Bauleitplanung schon nicht gelungen! In der bisherigen Planung wurden auf Grund des Lärmgutachtens Lärmwerte eingetragen, die jeweils 5 dB unter denen eines MI oder Gewerbegebiet (**GE**) liegen. Damit wäre ein nicht vollziehbarer Bebauungsplan entstanden.

Zitat (DS 253-1 Städtbauliche Stellungnahme 0.) Vorbemerkung)

Die rechtlichen Anforderungen des Immissionsschutzrechts greifen grundsätzlich zwar erst auf der Ebene der Anlagenzulassung. Dennoch muss dem Immissionsschutzrecht auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen werden, da die Gemeinde keinen Bebauungsplan aufstellen kann, der nicht vollzugsfähig ist. Dies greift auch im Fall einer so starken Einschränkung der zulässigen Emissionen, dass sich faktisch kein Gewerbe mehr ansiedeln kann

2. Eine Überplanung des Streifens an der Breslauerstr. muss die aktuelle Nutzung (teilweise Wohnnutzung) berücksichtigen. Bei einer Festsetzung eGE wäre dies nicht der Fall.

Zitat (DS 253-1 Ergänzung zur Städtebaulicher Stellungnahme, Planungsbüro Helfrich)

Meiner Ansicht nach schöpfen wir die Möglichkeiten der BauNVO aus, um sowohl den Gewerblichen als auch den Wohnbaulichen Belangen gerecht zu werden, indem wir ein Mischgebiet festsetzen. Dies wäre bei der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nicht der Fall, da dieses die Wohnnutzung nicht zulässt und somit diese gänzlich vernachlässigt.

3. Der Trennungsgrundsatz zw. einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet ist baurechtlich nur durch ein MI gewährleistet. Nur dann sind die jeweiligen Emissionswerte aus der TA-Lärm anwendbar und ermöglichen planungssichere Gewerbenutzung im gesamten Plangebiet.

Zitat (DS 253-1 Städtbauliche Stellungnahme 0.) Vorbemerkung (letzter Absatz))

Bevor Festsetzungen solcher Art getroffen werden, ist allerdings in der praktischen Konsequenz bei der planerischen Ausweisung von Baugebieten zunächst nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob zumutbare Lärmemissionen durch hinreichende Abstände zu den maßgeblichen Emissionsquellen gewährleistet sind. Demnach gilt es emissionsträchtige Nutzungen einerseits von emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits so planungsrechtlich zu trennen, dass eine Abstufung der Baugebietstypen hinsichtlich der Zulässigkeit des Störgrads nach BauNVO erfolgt. So müsste z.B. zwischen einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet ein Mischgebiet als sog. Pufferbereich festgesetzt werden.

4. Die Verschiebung des GE nach Norden auf den im Änderungsantrag genannten Parzellen wird kritisch gesehen, weil der Streifen des MI (aber ggf. auch des eGE) zu schmal wird um den Trennungsgrundsatz einzuhalten.

Zitat (DS 253-1 Städtbauliche Stellungnahme 3.) Auswirkung einer Verschiebung. . (letzter Absatz)
Darüber hinaus ist nur eine Verschiebung der Abgrenzung nicht möglich, weil das so übrigbleibende Mischgebiet zu schmal wird, um den Trennungsgrundsatz einzuhalten. Daher müsste noch ein schmaler Reststreifen als eingeschränktes Gewerbegebiet (ca. 22 m) festgesetzt werden, welcher wiederum eine relativ geringe Tiefe für eine eigenständige gewerbliche Nutzung hätte.

5. Eine Festsetzung des nördlichen Streifens als eGE wird Klagen der Nutzer, die eine nach §34 genehmigte Wohnnutzung bereits haben, nach sich ziehen, weil deren Bestandsschutz nicht uneingeschränkt wäre. Allein der Zeitverzug durch Rechtss-treite vergrößert den Zeitraum in dem weitere Bauanträge nach § 34 möglich sind.

Fazit:

Nach Einschätzung des Planungsbüros wie auch der eigenen Bauverwaltung ergibt nur die Einhaltung des Trennungsgrundsatz mit einem Mischgebiet an der Südseite der Breslauer-Strasse einen rechtssicheren Bebauungsplan, der dem Gewerbe eine planungs-sichere Ansiedlung ermöglicht.

Erstaunlich ist auch, dass die GRÜNEN heute nicht für ein MI sind, obwohl sie dies 2008 gefordert haben.

Der geänderte Beschlussvorschlag der DS 253-2 mit eingeschr. Gewerbegebiet wird nach Beurteilung der CDU-Fraktion kläglich in der Umsetzung scheitern und den Stillstand, der bereits 1962 begann, kostspielig fortschreiben.

Deshalb wird die CDU-Fraktion die DS 253-2 ablehnen und nur dem Entwurf der DS 253/X, der ein Mischgebiet an der Breslauer-Strasse zur Trennung vom Kern-Gewerbegebiet vorsieht, zustimmen.