



Begründung zur 2. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes RT Nr. 12 b „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“



Verfahrensschritt:

**Offenlegung
gem. § 3 (2) BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Verfahren	4
4	Inhalte	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	5
4.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3	Erschließung	7
5	Umweltbelange und Artenschutz	7
6	Monitoring	7

1. Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 18.03.2025 beschlossen, für den Bebauungsplan RT Nr. 12 b „Gewerbe- und Industriegebiet Lindental“ ein Änderungsverfahren durchzuführen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Berücksichtigung von Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen und deren sonstige Behandlung durch Sieben und Brechen innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebietsflächen im Nordwesten des Gewerbe- und Industriegebiets. Damit soll für bestehende betriebliche Handlungen ein legaler Planungsrechtsrahmen geschaffen werden.

Planungsziel ist insoweit, dass für die vorgenannte Nutzung die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eröffnet wird, sofern der Nachweis erbracht wird, dass nachteilige Auswirkungen auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter, insbesondere durch Lärm, Staub und Erschütterungen durch die geplanten Aktivitäten nicht zu besorgen sind und die Schutzgüter gem. § 1 BImSchG durch geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die als GE₁ und GE₂ ausgewiesenen, eingeschränkten Gewerbegebiete.



Im GE₁ Gebiet im Westen befindet sich der Städtischen Bauhof, das GE₂ Gebiet im Osten ist durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb Cramer belegt.



(aktuelles Luftbild - Blickrichtung Nordwest)

3 Verfahren

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans (hier: Gewerbliche Baufläche) werden eingehalten. Auch der rechtskräftige Regionalplan stellt den Geltungsbereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dar.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans RT Nr. 12 b Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Lindental bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Auch werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden.

Im vereinfachten Verfahren ist es möglich, von der erforderlichen frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB kann stattdessen die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der unmittelbaren Auslegung der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die von der Planung berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden ebenso direkt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von dieser in § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB eröffneten Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Im vereinfachten Verfahren wird des Weiteren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zu-

sammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Überwachung evtl. Umweltauswirkungen (§ 4c BauGB - Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Die grundlegenden Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes bzw. dessen 1.Änderung bleiben unverändert. Insofern bleiben auch deren Begründungen gültig.

4 Inhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Zur Art der baulichen Nutzung wurde im GE₁ Gebiet folgende Festsetzung getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE₁

Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

1. Betriebe der Abstandsklasse I - VI des Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung),
2. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Vertriebes von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds u.ä. sowie Fahrrädern (inkl. Zubehör z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Einstellungsartikel),
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vertriebsstellen bzw. Verkaufsflächen eigengefertigter oder reparierter Produkte von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben mit einem max. Anteil von 20 % der Produktionsfläche, jedoch nicht größer als max. 200 qm,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Hintergrund ist, dass das im Außenbereich befindliche Wohngebäude Lindentalstraße 84 als schützenswerter Immissionsort anzusehen ist, von dem aus in abgestufter Form eine nach Abstandsklassen gestaffelte Zulässigkeit der Nutzungsarten vorgenommen wurde. Je geringer der Abstand zum Wohngebäude, umso strengere Anforderung werden an das Emissionsverhalten der anzusiedelnden Betriebe gestellt. Dieser Planungsansatz zielte in erster Linie auf das zu erwartende Lärm- und Geruchsverhalten der Betriebe ab.

In diesem Sinne wurde zur Art der baulichen Nutzung im weiter weg befindlichen GE₂ Gebiet folgende Festsetzung getroffen:

GE₂

Gewerbegebiet, eingeschränkt
gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

nicht zulässig sind:

1. Betriebe der Abstandsklasse I - V des Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung),
2. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Vertriebes von Kraftfahrzeugen, Motorrädern, Mopeds u.ä. sowie Fahrrädern (inkl. Zubehör z.B. Ersatzteile, Einbauprodukte, Ausstattungsartikel),
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vertriebsstellen bzw. Verkaufsflächen eigengefertigter oder reparierter Produkte von im Plangebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben mit einem max. Anteil von 20 % der Produktionsfläche, jedoch nicht größer als max. 200 qm,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebe der Abstandsklasse V in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlass des MURL vom 06.06.2007, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Die nach dem Emissionsverhalten beabsichtigte Abstufung der zulässigen Betriebsarten wurde jeweils nach der Klassifizierung der Abstandsklassen der Abstandsliste zu Runderlass des MURL vom 06.06.2007 vorgenommen.

In beiden Fällen wurde dabei übersehen, dass damit auch die zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen und deren sonstige Behandlung (die Nr. 8.11.2.4, bzw. Nr. 8.12.2. der 4. BImSchV Anhang 1 zuzuordnen sind) ungewollt planungsrechtlich ausgeschlossen wurde.

Dies hat allerdings mangels Kenntnis, dass solche Lagerflächen genehmigungspflichtig sind, weder den Bauhof noch den ansässigen Gartenbaubetrieb daran gehindert, vor Ort nicht gefährlichen Abfällen wie Ober- bzw. Mutterboden und Unterboden zu sammeln, zu behandeln (z.B. Steine und Wurzeln aussieben) und für die Weiterverwendung zwischenzulagern.

Dabei handelt es sich um eine Nutzung, von der weder Lärm-, noch Geruchsbelästigungen ausgehen und die für beide Betriebe unverzichtbar ist. Aus dem Grund soll bei GE₁ sowie bei GE₂ jeweils unter einer zusätzlichen Ausnahmen Punkt 5 die Nr. 73 der Abstandsklasse IV (offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder eine Gesamtkapazität von 100 Tonnen oder mehr) mit aufgenommen werden !

Entscheidend ist so oder so die Nachweispflicht, dass es sich um „nicht gefährliche Abfälle“ handelt.

Die Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben sowohl im GE₁ als auch im GE₂ Gebiet unverändert.

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Bleibt unverändert -

4.3 Erschließung

- Bleibt unverändert -

5 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben keine neuen Vorgaben trifft, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Artenschutzrechtliche Belange werden nicht tangiert, da sich an der Ist-Situation vor Ort bzw. an der bereits seit vielen Jahren erfolgenden Handlungsweise nichts ändert, auch nicht in Bezug auf das das Bebauungsplangebiet Lindental umgebende Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.

6 Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Rüthen, im April 2025

Aufgestellt:


Stadt Rüthen
Der Bürgermeister
Im Auftrag