



## 4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden basierend auf den Planungsgrundlagen der umliegenden Bestandsbetriebe getroffen. Insofern erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Aus städtebaulichen Gründen wird bestimmt, dass der Nutzungskatalog für ein Gewerbegebiet i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da diese eine höhere Verkehrsbelastung hervorrufen würden, was in dieser Ortsrandlage nicht erwünscht ist.

Zusätzlich wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen betriebszugehörigen, dem Gewerbe untergeordneten Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, da es nicht planerischer Wille der Gemeinde ist, die Gewerbebetriebe durch Wohnbaunutzung zu durchmischen. Durch den Ausschluss von weiterer Wohnnutzung wird das Ziel der Stadtentwicklung unterstützt, die Verfestigung und Ausdehnung der Wohnnutzung in Gewerbegebieten und somit das Entstehen von so genannten „Gemengelagen“ zu verhindern.

Des Weiteren sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie gewerbliche Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese nicht dem Gebietscharakter und der gewünschten Entwicklung entsprechen.