

# Gemeinde Dassendorf

<b>Beschlussvorlage</b> 03/044/2017	AZ: 27.04.2017	
Status voraussichtlich: <b>öffentlich</b> Sichtbarkeit im Internet: öffentlich	Federführend: Fachdienst II,3 - Planung und Bauen	
<b>3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet: "Südlich der B 207 und östlich der B 404" - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen - - Satzungsbeschluss -</b>		
Beratungsfolge:		
Datum 09.05.2017	Gremium Gemeindevertretung Dassendorf	Zuständigkeit Entscheidung

## **Sachverhalt:**

Die Planungsausschuss Dassendorf hat den Aufstellungsbeschluss für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet: "Südlich der B 207 und östlich der B 404" am 14.12.2015 gefasst. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Planungsausschuss am 28.09.2016 gefasst. Die Planunterlagen haben in der Zeit vom 01.03.2017 bis zum 04.04.2017 öffentlich ausgelegen.

## **Finanzielle Auswirkungen: Nein**

## **Beschlussvorschlag:**

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet: "Südlich der B 207 und östlich der B 404" abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung, entsprechend der beigefügten Anlage, die Bestandteil des Beschlusses ist, geprüft.

Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Gemeindevertretung die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet: "Südlich der B 207 und östlich der B 404", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit

Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Anmerkung:**

Aufgrund des § 22 GO war Frau Herr von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie/er war weder bei der Beratung noch Abstimmung anwesend.

**Anlage/n:**

Datum:	Unterschrift:
--------	---------------

# GEMEINDE DASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 23 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet südlich der B 207 und östlich der B 404, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

**Die 3. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 23** trifft nur textliche Festsetzungen, die ausschließlich die textliche Festsetzung Nr.2 der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ändert und ergänzt; alle anderen textlichen Festsetzungen (Teil B) der 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 gelten unverändert fort.

### 2 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet können gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur solche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, die durch die Anordnung ihrer Wohnung in schallabgewandten Grundstücksbereichen oder durch die Verwendung schallgedämmter Baustoffe sicherstellen, dass in den Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse i. S. der DIN 4109 sichergestellt sind. Im Gewerbegebiet ist je angefangener 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Wohneinheit zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen müssen ein integrierter Bestandteil des Betriebsgeländes sein, freistehende Einzelhäuser bzw. eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auf eine Unterordnung kann verzichtet werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des KFZ-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel und Küchen oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. In diesen Fällen darf eine Demonstrations- und Ausstellungsfläche bis maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen für die letztgenannten Betriebe Schau- und Vorführräume auch ohne direkten Bezug zum Herstellungsbetrieb errichtet werden, soweit der Betrieb ausschließlich auf inhaltliche Planung und Vertrieb ausgerichtet ist.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 14.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.02.2016 bis zum 25.02.2016 erfolgt.
2. Von der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.2017 bis zum 03.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde **mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können**, in der Zeit vom 20.02.2017 bis 28.02.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
5. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB am 24.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dassendorf, den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeisterin)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Dassendorf, den .....

(Siegelabdruck)

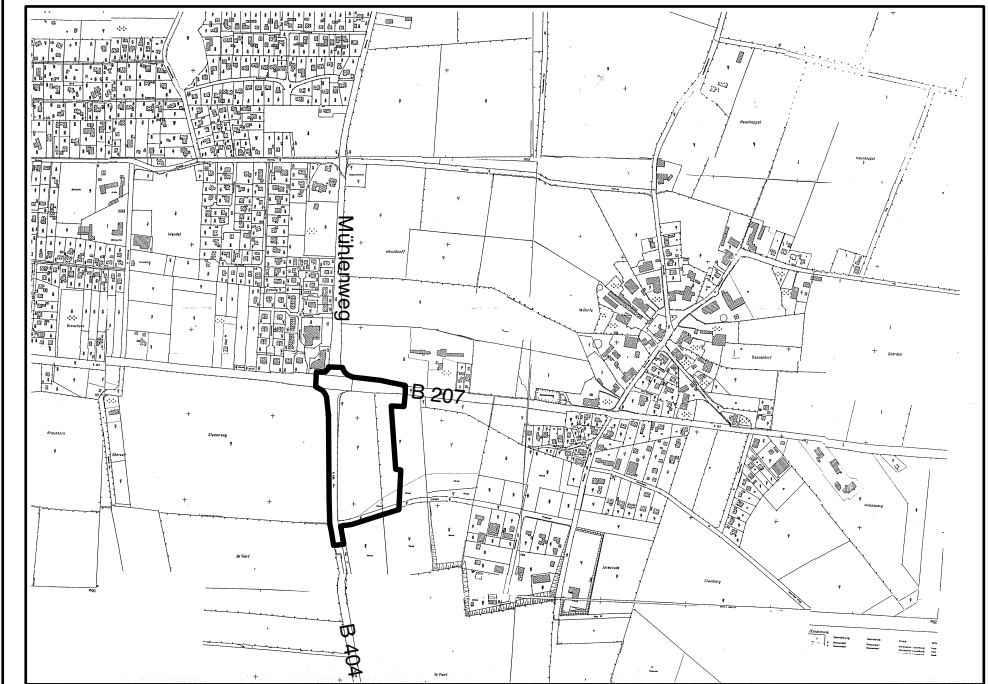
.....  
(Bürgermeisterin)

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Dassendorf, den .....

(Siegelabdruck)

.....  
(Bürgermeisterin)



Übersichtsplan

## 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe"

für das Gebiet

südlich der B 207 und  
östlich der B 404

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss Mai 2017

Planungsbüro:

**clausen-seggelke**  
stadtplaner

Sell. Wild. Clausen-Seggelke  
Partnerschaftsgesellschaft  
Holzdamm 39 | 20099 Hamburg  
www.clausen-seggelke.de

**3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23  
der Gemeinde Dassendorf**

26.04.2017

Vorlage für die Sitzung der Gemeindevertretung am 09. Mai 2017

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt	
		Ja	Nein
<b>3. Deutsche Telekom Technik GmbH – Schreiben vom 02.03.2017</b>			
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o.g. Planung bestehen keine Bedenken.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>5. Kabel Deutschland – Schreiben vom 30.03.2017</b>			
<p>Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken.</p> <p>In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden sie dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über ihren vorhandenen Leitungsbestand abgeben</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>10. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein - Kampfmittelräumdienst – Schreiben vom 29.03.2017</b>			
<p>Für das Gebiet erfolgt keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H.</p> <p>Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Gemeinde Dassendorf liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.</p> <p>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden (es wird auf das Merkblatt verwiesen)</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz – Schreiben vom 20.03.2017</b>			
Hinsichtlich der 3. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 23 für das Gebiet „Gewerbegebiet südlich der B207 und östlich der B404“ befindet	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt	
		Ja	Nein
<p>sich in ca. 300 Meter Entfernung eine nach BImSchG genehmigte Anlage zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen sowie eine Anlage zur Behandlung (Brechen) von Bauschutt.</p> <p>Betreiber: KLT Kultur-, Landschafts- und Tiefbau GmbH, Steinberg 6, 21521 Dassendorf</p> <p>Standort der Anlage: Steiner Weg 1, 21521 Dassendorf, Gemarkung Dassendorf, Flur 5, Flurstück 65/11</p>			
<b>13. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein – Schreiben vom 20.03.2017</b>			
Es bestehen keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>15. Archäologisches Landesamt – Schreiben vom 06.03.2017</b>			
<p>Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.2.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher haben die Einwender keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Darüber hinaus verwiesen sie auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>16. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, Region Südost – Schreiben vom 06.03.2017</b>			
Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu den vorgelegten Planungsunterlagen. Die endgültige Prüfung er-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt	
		Ja	Nein
folgt im entsprechenden Bau- bzw. BImSchG-Genehmigungsverfahren. Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.			
<b>18. Gebäudemanagement – Schreiben vom 16.03.2017</b>			
Die zugesandten Planunterlagen wurden auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und es werden keine Einwände erhoben, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>20. Hamburger Verkehrsverbund – Schreiben vom 02.03.2017</b>			
Der HVV erklärt sich mit den Ausweisungen der Planung einverstanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>21. Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein – Schreiben vom 27.02.2017</b>			
Die Einwander haben weder Anregungen noch Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>24. Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg, Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur – Schreiben vom 11.04.2017</b>			
Aus Sicht des Kreises Herzogtum Lauenburg ergeben sich keine Anregungen oder Hinweise.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>25. Industrie- und Handelskammer – Schreiben vom 31.03.2017</b>			
Die IHK zu Lübeck als Träger öffentlicher Belange erhebt keine Bedenken bezüglich der Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>26. Handwerkskammer Lübeck – Schreiben vom 21.03.2017</b>			
Es werden keine Bedenken vorgebracht. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>27. TenneT TSO – Schreiben vom 13.03.2017</b>			
Die Planung berührt keine von der TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von ihr eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die TenneT an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

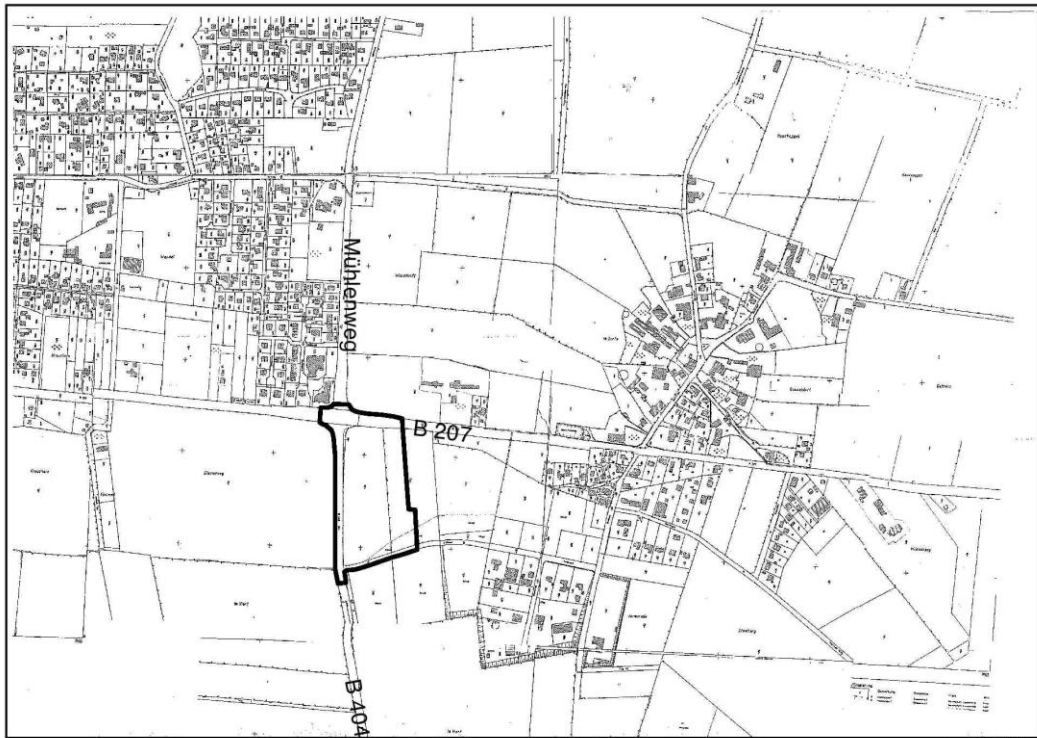
Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Planverfasser	wird gefolgt	
		Ja	Nein
<b>29. Gewässerunterhaltungsverband Schwarze Au-Amelungsbach – Schreiben vom 29.03.2017</b>			
Die Gemeinde Dassendorf befindet sich innerhalb des Gewässerunterhaltungsverbands Schwarze Au – Amelungsbach. Seitens es Gewässerunterhaltungsverbands bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>35. Hamburger Wasserwerke – Schreiben vom 23.02.2017</b>			
Aus Sicht der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) und der Hamburger Wasserwerke (HWW) bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorgesehenen Textänderungen des Bebauungsplans Nr. 23.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>36. E-werk Sachsenwald – Schreiben vom 27.02.2017</b>			
Das E-Werk hat keine Anmerkungen zu dem Bebauungsplan.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>39. Schleswig-Holstein Netz – Schreiben vom 01.03.2017</b>			
Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Ihrerseits sind keine Baumaßnahmen geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		
<b>41. Amt Hohe Elbgeest, FD Liegenschaften – Schreiben vom 27.03.2017</b>			
Gegen die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Der o.g. Bebauungsplan beinhaltet lediglich Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Beitrags- und Gebührenpflichten werden dadurch nicht ausgelöst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.		

GEMEINDE DASSENDORF

BEGRÜNDUNG

ZUR

3. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS Nr. 23



Übersichtsplan

Originalausfertigung



## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Der Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 23 in einem vereinfachten Verfahren zu ändern und ergänzen. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich durch Aushang vom 17.02.2016 bis zum 25.02.2016 mit dem Hinweis, dass von der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung abgesehen wird.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Dassendorf hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB fand vom 01.03.2017 bis zum 03.04.2017 statt.

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415 zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)).

## **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Zuge von Genehmigungsverfahren hat sich der Bedarf an einer Konkretisierung der textlichen Festsetzungen (Teil B) der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gezeigt.

Deshalb dient die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 23, die sich ausschließlich auf die textliche Festsetzung Nr. 2 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 Teil B bezieht, einerseits der Klarstellung und andererseits der Konkretisierung und Ergänzung der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen. Da diese Änderungen und Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Zur einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden die geänderte Festsetzung der Nr. 2 (Teil B) zitiert, indem die geänderten Passagen in rot hervorgehoben sind. Alle anderen Textteile entsprechen dem Festsetzungstext in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.

Darüber hinaus bleiben alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 bestehen.

Textliche Festsetzung:

**Nr. 2 „Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO**

Im Gewerbegebiet können gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur solche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, die durch die Anordnung ihrer Wohnung in schallabgewandten Grundstücksbereichen oder durch die Verwendung schallgedämmter Baustoffe sicherstellen, dass in den Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse i. S. der DIN 4109 gewährleistet werden.

Im Gewerbegebiet ist je angefangener 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Wohneinheit zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen müssen ein integrierter Bestandteil des Betriebsgeländes sein, freistehende Einzelhäuser bzw. eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig.

Tankstellen (§8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe i.S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auf eine Unterordnung kann verzichtet werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des KFZ-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel und Küchen oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. In diesen Fällen darf eine Demonstrations- und Ausstellungsfläche bis maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Ausnahmsweise dürfen für die letztgenannten Betriebe Schau- und Vorführräume auch ohne direkten Bezug zum Herstellungsbetrieb errichtet werden, soweit der Betrieb ausschließlich auf Planung und Vertrieb ausgerichtet ist.

### **3. Begründung der Festsetzung**

Die in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Dassendorf unter Nr. 2 formulierte Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Gewerbegebiets hat sich in der Praxis als nicht eindeutig genug gezeigt und hat zu so nicht gewollten Zulässigkeitsentscheidungen geführt.

Bereits schon damals war der planerische Wille der Gemeinde, innerhalb des Gewerbegebiets das Wohnen für Betriebsangehörige ausnahmsweise zuzulassen. Dabei sollte in Abhängigkeit von der Baugrundstücksgröße die Anzahl der möglichen Wohneinheiten einschränkend geregelt werden. Ziel war es, jeweils für 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche eine Wohneinheit für die Betriebsangehörigen zuzulassen. Diese Zielsetzung besteht nach wie vor.

In der praktischen Anwendung führte allerdings die Formulierung in der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 zu einer nicht gewollten Einschränkung: Die Festsetzung lautet „... Im Gewerbegebiet ist je 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche eine Wohneinheit zulässig. ...“, was in der Genehmigungspraxis zur Folge hatte, dass erst ab 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche eine Wohneinheit zugelassen wurde. Der planerische Wille war aber darauf abgestellt, dass auf jedem Gewerbegrundstück ausnahmsweise auch eine Wohnung für Betriebsangehörige zulässig ist, allerdings mit der Einschränkung, dass je 2.000 m<sup>2</sup> nur eine Wohneinheit zulässig sei.

Die Formulierung wurde entsprechend konkretisiert: „Im Gewerbegebiet ist je angefangener 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung eine Wohneinheit zulässig.“ Damit ist nun zum Ausdruck gebracht, dass in einem Gewerbegebiet eine Wohneinheit für Betriebsangehörige ausnahmsweise zulässig ist und zwar bis 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit. Erst bei Gewerbegrundstücken, die größer als 2.000 m<sup>2</sup> sind könnte eine zweite Wohneinheit ausnahmsweise zugelassen werden.

Der ursprüngliche verwendete Begriff „Gewerbefläche“ wurde in diesem Zusammenhang in „Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO“ geändert. Diese Formulierung stellt zusätzlich klar, dass die „Gewerbefläche“ die Fläche des Baugrundstücks im Gewerbegebiet meint, die auch für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl zugrunde gelegt wird.

Die ursprüngliche Formulierung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Besondere Wohngebäude sind nicht zulässig“ wurde dahingehend konkretisiert, dass „freistehende Einzelhäuser bzw. eigenständige Wohngebäude nicht zulässig sind.“

Dies begründet sich in dem planerischen Wille, dass Wohnungen von Betriebsangehörigen im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen müssen und nicht z. B. am Rande des Gewerbegrundstücks als freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden dürfen. Dies soll verhindern, dass bei Betriebsaufgabe oder Betriebsveränderungen ein separates Wohnhaus abgetrennt werden könnte und sich damit eine im Gewerbegebiet unzulässige Nutzung etabliert.

Aus aktuellem Anlass wurde die Regelung einer Verkaufsfläche innerhalb des Gewerbegebiets anlässlich eines konkreten Falls ergänzt. Bisher war

eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig, soweit sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- oder Reparaturbetrieb steht. Außerdem musste sie in ihrer Grundfläche dem Betrieb untergeordnet sein.

Diese Festsetzung soll dahingehend erweitert werden, dass auch Betriebe, deren unternehmerische Tätigkeit allein auf die Planung und den Vertrieb bzw. die Errichtung von Küchen spezialisiert sind, diese aber nicht selbst produzieren, ebenfalls im Gewerbegebiet ansässig werden dürfen. Hierzu ist die ursprüngliche Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erweitert worden, indem auf eine Unterordnung der Verkaufsfläche unter den produzierenden Betrieb verzichtet werden kann, wenn es sich um „einen Holz verarbeitenden Betrieb einschl. Möbel und Küchen“ handelt. Ergänzt wurde außerdem, dass „in diesen Fällen eine Demonstrations- und Ausstellungsfläche bis max. 500 m<sup>2</sup> zugelassen werden darf. Ausnahmsweise dürfen für die letztgenannten Betriebe Schau- und Vorführräume auch ohne direkten Bezug zum Herstellungsbetrieb errichtet werden, soweit der Betrieb ausschließlich auf Planung und Vertrieb ausgerichtet ist.“ Damit wird sichergestellt, dass Unternehmen, die sinnvollerweise im Gewerbegebiet angesiedelt werden sollen und dort für ihre Produkte eine größere Ausstellungs- oder Präsentationsfläche brauchen, dieses zulässiger Weise in diesem Gewerbegebiet realisieren können und zwar auch, wenn sie eigene Werkstätten betreiben, die das Produkt (in diesem Fall Küchen) herstellen.

Der im aktuellen Fall ansiedlungswillige Betrieb entwirft und projiziert Küchen nach eigenem Gestaltungs- und Organisationskonzept und vertreibt diese überwiegend an Wohnungsunternehmen. Der direkte Vertrieb an Endverbraucher ist untergeordnet.

Dassendorf, den .....

.....

Bürgermeisterin