

## **Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet Neumühle Süd beinhaltet die planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen sind.

Die Gemeinde möchte aufgrund der Erfahrungen aus bereits länger bestehenden Gewerbegebieten diese Regelung im Bebauungsplan Nr. 21 ändern bzw. konkretisieren.

Mit der Änderung soll vermieden werden, dass durch die Errichtung von eigenständigen Wohngebäuden oder durch das Entstehen größerer Wohneinheiten im Gewerbegebiet der eigentliche Nutzungszweck des Gebietes verloren geht oder zumindest gefährdet wird. Durch eine stärkere Wohnnutzung im Gewerbegebiet würde sich das Konfliktpotenzial zwischen den von Gewerbebetrieben ausgehenden Emissionen und den bei einer Wohnnutzung üblichen Immissionen erheblich erhöhen und die eigentliche gewerbliche Nutzung des Gebiets erschweren. Wohnhäuser oder größere Wohneinheiten im Gewerbegebiet würden auch zu einer städtebaulich nicht erwünschten Zersiedelung führen. Im Laufe der Jahre könnten im Gewerbegebiet Wohngrundstücke entstehen, die völlig unabhängig von der ursprünglich vorgesehenen gewerblichen Nutzung des Gewerbegrundstückes wären.

Durch die Änderung wären Wohnnutzungen nur unter bestimmten Voraussetzungen, nicht mehr in eigenständigen Wohngebäuden und nur im begrenztem Umfang möglich.

## **Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sowohl bei der Behörden- als auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände bzw. abwägungserforderlichen Stellungnahmen eingegangen.