

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**

**„Gewerbepark an der A 61/B262“,  
4. Änderung**

**Stadt Mendig**

**Stand: November 2020**  
**Gehört zum Verfahren § 13 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 3 Abs. 2, § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

## **1.0 Anlass und Ziele der Planung**

Im Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 61 / B 262“ und dem Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Gewerbeparkes an der A 61 / B 262“ sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Zulassung von Betriebswohnungen entspricht nicht dem eigentlichen Gebietscharakter eines Gewerbegebietes und ist daher von Gesetzeswegen bereits nur als Ausnahme zulässig. Zudem zeigt die Rechtsprechung der letzten Jahre, dass sich vermehrt Konflikte zwischen der gewerblichen und der wohnlichen Nutzung ergeben. Der Bebauungsplan lässt Betriebswohnungen seit 2000 ausnahmsweise zu. Bis zum heutigen Tag wurde jedoch von dieser Ausnahme kein Gebrauch gemacht, so dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Bedarf hierfür nicht vorhanden ist und somit eine Erforderlichkeit zur Unterbringung einer Betriebswohnung im Bereich des Plangebietes nicht besteht. Um den gewerblichen Bestand und die weitere gewerbliche Entwicklung nicht grundlos einzuschränken, setzt der Plangeber gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehene Ausnahme zur Errichtung von Betriebswohnungen nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

## **2.0 Aufstellungsbeschluss, Verfahren, Geltungsbereich des Plangebietes**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 29.09.2020 vom Rat der Stadt Mendig gefasst.

Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird verzichtet.

Das Auslegungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.10.2020 bis 23.11.2020 durchgeführt.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung erstreckt sich auf die Urplanung sowie den Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Gewerbeparkes an der A 61 / B 262“.

### **3.0 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Alleine durch die Einschränkung der Nutzung im Plangebiet, dass keine Betriebswohnungen zulässig sind, werden keine Belange des Naturschutzes und keine Belange des europäischen Artenschutzes betroffen.

Zudem wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Mendig, den

Hans Peter Ammel  
Stadtbürgermeister