

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

**gemäß § 9 Abs. 8
Baugesetzbuch (BauGB)**

zur

**12. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30, II. BA
"Gewerbegebiet Wehnrath"**

Stand: 20.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2.	Geltungsbereich der Änderung.....	1
3.	Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht.....	1
4.	Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	2
5.	Belange von Natur und Landschaft.....	2
6.	Erschließung.....	3
7.	Flächengegenüberstellung Bestand / Planung.....	3
8.	Verfahren.....	3

Planzeichnung: - 12. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 30, II. BA
 „ Gewerbegebiet Wehnrath“

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 06.02.2017 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30, II. BA „Gewerbegebiet Wehnrath“ beschlossen.

Planungsanlass für die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Fa. Ralf Bohle GmbH, die seit Jahren im Gewerbegebiet ansässig ist.

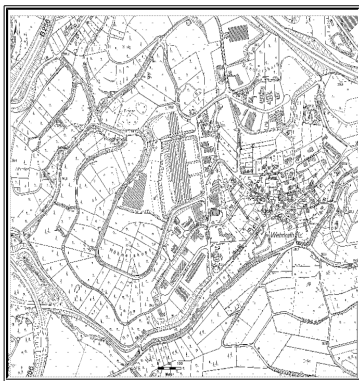
Es ist angedacht, ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück der Firma zu bauen. Es handelt sich um ein multifunktionales Gebäude als Anbau an das bestehende Hochregallager.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die Bauflächen „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Überplanungen werden somit aus dem FNP entwickelt.

Für den Änderungsbereich wird die im Plan festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 326 m über NN auf 329 m über NN angehoben. Die textlichen Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes werden ebenfalls für den Geltungsbereich der Änderung angepasst.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA umfasst das Grundstück 239, Gemarkung Sinspert, Flur 2.



Übersichtslageplan Gesamtgebiet

© Gemeindeverwaltung Denklingen, Topographische Karte

3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 12. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes soll für das vorhandene gewerbliche Grundstück im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Höhenfestsetzung geändert werden.

Gleichzeitig sollen für ein modernes funktionales Gebäude und dessen bauliche Gestaltung die textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst werden.

Da die neuen Festsetzungen nicht wesentlich von denen der umgebenden Bebauung abweichen, ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab, nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Änderungen:

Im Änderungsbereich wird die bisher festgesetzte Höhe von 326 m über NN auf 329 m über NN erhöht.

Die textlichen Festsetzungen werden geändert, um einerseits die Optik einer modernen Gestaltungsweise anzupassen und andererseits sicherheitsrelevante und energetisch sinnvolle Aufbauten zulassen zu können.

Auszug textl. Festsetzungen des BP 30, II BA (Bestand)	Textl. Festsetzungen BP 30, II. BA 12. vereinfachte Änderung
<u>2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO</u> Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten GE- und GI-Flächen ist mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, bewegliches Werkzeug (Portalkran) und Windkraftanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.	<u>2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO</u> Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten GE- und GI-Flächen ist mit maximaler Firsthöhe der baulichen Anlagen über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, bewegliches Werkzeug (Portalkran) und Windkraftanlagen als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Der Sicherheit dienende Dachaufbauten (wie Geländer) oder Anlagen die der Energieeffizienz dienen, können im Einzelfall über die festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden
Dachgestaltung Bei geneigten Dächern sind nur schwarze, dunkelbraune, dem Naturraum angepasste Materialien zulässig. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen.	Dachgestaltung: Bei geneigten Dächern sind nur dunkle, dem Naturraum angepasste Materialien zulässig. Flachdächer sind zu begrünen oder mit Kies abzustreuen. Alternativ können auch Anlagen installiert werden, die der Energieeffizienz dienen (z.B. Photovoltaikanlage).
Fassaden Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Naturschiefer, Kunstschiefer, Metall, Holz, Kalksandstein, Putz. Nicht zulässig sind Asbestschieferplatten und spiegelnde Materialien. Die Fassaden zur Straßenseite sind bei einer Länge von mehr als 30 m baulich zu gliedern. Die Gliederung der Fassaden kann z.B. durch ein Versetzen der einzelnen Fronten oder durch Farbgestaltung erfolgen. Es ist darauf zu achten, dass die Farbgestaltung der Gebäude landschaftsverträglich vorgenommen wird und somit keine Signalwirkung entstehen kann. 	Fassaden Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Naturschiefer, Kunstschiefer, Metall, Holz, Kalksandstein, Putz, Glas. Nicht zulässig sind Asbestschieferplatten und spiegelnde Materialien. Es ist darauf zu achten, dass die Farbgestaltung der Gebäude landschaftsverträglich vorgenommen wird und somit keine Signalwirkung entstehen kann.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht für die 12. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 30, II. BA keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein derartiger Betrieb in der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht aufgeführt ist. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Umweltrelevante Auswirkungen durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung sind nicht zu erkennen. Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 10.

Das Landschaftsbild wird nicht neuerlich beeinträchtigt. Zusätzliche Emissionen sind nicht abzusehen. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB bedürfen die Umweltbelange deshalb keiner weitergehenden Berücksichtigung.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird bei der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA von der Erarbeitung des Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Reichshof führt die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.-BA nach § 13 BauGB für das Änderungsgebiet in Wehnrath auf dem Grundstück der Fa. Bohle durch.

Die Bebauungsplanänderung bereitet die Neufassung der Höhengsituation vor. Hier wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,8 beibehalten.

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,8 (80 % des Grundstücks darf bebaut werden) ändert sich der Versiegelungsgrad nicht. Somit handelt es sich nicht um einen Eingriff in die Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf entsteht nicht.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Planungsraum und dessen Auswirkungsbereich, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Bauvorhaben zerstört werden könnten, liegen nicht vor.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist durch die B-Plan-Änderung keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergibt sich nicht.

Nach den §§ 3b bis 3f UVPG besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da ein derartiger Betrieb in der Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht aufgeführt ist.

Die Durchführung einer Umweltprüfung wird hier nicht vorbereitet oder begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB aufgeführten Schutzgüter. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

6. Erschließung

Das vorhandene Baugrundstück ist über die Gewerbeparkstraße bereits erschlossen. Weitere neue öffentliche Erschließungen sind nicht geplant.

Die Grundstücksflächen sind bereits heute für den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen.

7. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Gewerbliche Baufläche	ca. 31.451 m²	ca. 31.451 m²

8. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 06.02.2017 die Aufstellung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA für dieses Gebiet.
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA wurde am 01.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof beschloss am 06.02.2017 die Offenlegung der 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA gemäß § 13 (2) BauGB.
4. Diese 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.04.2017 bis 08.05.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

5. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom _____ wurden die Anregungen beraten.
6. Diese 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA ist gemäß § 10 des BauGB in Verbindung mit dem § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (-Landesbauordnung BauO NW-) am _____ vom Rat der Gemeinde Reichshof als Satzung beschlossen worden.
7. Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung zur 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie des § 44 (4) und des § 215 (1) des BauGB und des § 7 (6) GO NW hingewiesen. Die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA tritt mit der Bekanntmachung vom _____ in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....
-Bürgermeister-