

GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zur

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

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: - 13. 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 19.09.2017 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30, II. BA „Gewerbegebiet Wehnrath“ beschlossen.

Planungsanlass für die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Fa. Ralf Bohle GmbH bzw. des beauftragten Architekten.

Vor einigen Wochen hat der Rat der Gemeinde Reichshof die 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes auf dem Gelände der Fa. Bohle als Satzung beschlossen, um den Neubau eines multifunktionalen Gebäudes als Anbau an das bestehende Hochregallager realisieren zu können.

Mit der 13. vereinfachten Änderung soll das Dach des neu geplanten Gebäudes nun noch intensiver genutzt werden können. Zu diesem Zweck soll ein Aufzug gebaut werden, der mit seiner Überfahrt auf dem Dach endet.

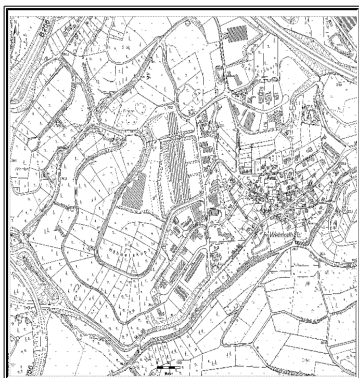
Die textlichen Festsetzungen sehen den Bau untergeordneter Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile nicht grundsätzlich vor. Es gibt aus der Vergangenheit einige Planänderungsverfahren, in denen einzelne, spezielle Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Um künftig untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Bauteile generell im Plangebiet zulassen zu können, werden die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass generell untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauN-VO und untergeordnete Bauteile von den Höhenfestsetzungen ausgenommen werden.

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

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 13. vereinfachten Änderung umfasst den gesamten Bebauungsplan Nr. 30, II. BA „Gewerbegebiet Wehnrath“



Übersichtslageplan Gesamtgebiet

© Gemeindeverwaltung Denklingen, Topographische Karte

3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 13. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass die Höhenfestsetzungen für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Bauteile nicht gelten.

Da durch die Änderung der Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kein Vorhaben begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter bestehen, kann das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Änderungen:

Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen offener gefasst, um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie untergeordnete Bauteile auf Dächern zulassen zu können.

Außer den unten aufgeführten Änderungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Dachgestaltung bleiben alle weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unverändert.

Auszug textl. Festsetzungen des BP 30, II BA (Bestand)	Textl. Festsetzungen BP 30, II. BA 13. 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. Der Sicherheit dienende Dachaufbauten (wie Geländer) oder Anlagen, die der Energieeffizienz dienen, können im Einzelfall über die festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden. Dachgestaltung: Bei geeigneten 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)	<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 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sowie sonstige untergeordnete Bauteile. Dachgestaltung: Bei geeigneten 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). Außerdem sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO und sonstige untergeordnete Bauteile zulässig.

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 13. 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 13. 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 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II BA nach § 13 BauGB für den gesamten Planabschnitt durch.

Durch die Beibehaltung der jeweiligen Grundflächenzahlen 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.

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.

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

Die Erschließungssituation ändert sich nicht.

7. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am _____ die Aufstellung der 13. 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 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof beschloss am _____ die Offenlegung der 13. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II. BA gemäß § 13 (2) BauGB.
4. Diese 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausgelegen.
5. Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom _____ wurden die Anregungen beraten.
6. Diese 13. 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 13. 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 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, II.BA tritt mit der Bekanntmachung vom _____ in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den

.....
-Bürgermeister-