

# **GEMEINDE REICHSHOF**

## **BEGRÜNDUNG**

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

**zur**

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

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

**Planzeichnung:** - 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 30, I. BA  
„Gewerbegebiet Wehrath“

## 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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ beschlossen.

Planungsanlass für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ ist der Antrag des Herrn Oliver Saam, „heatsystems Elektrowärme-Technik“.

Die Firma „heatsystems Elektrowärme-Technik“ plant die Erweiterung des Betriebes durch den Neubau von Gebäuden. Die Höhe der geplanten Gebäude übersteigt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Höhe.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ soll die Festsetzung bezüglich der Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Betriebes der Fa. „heatsystems Elektrowärme-Technik“ auf 316 m angehoben werden. Die Änderung bezieht sich auf das Grundstück, auf dem die Neubauten errichtet werden sollen und auf einen Teil des bebauten Nachbargrundstücks.

Entsprechend werden die Nutzungsgrenzen im Plan angepasst.

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

## 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Sinspert, Flur 2, Teil aus Flurstück 395 und Teil aus Flurstück 412.



**Übersichtslageplan Gesamtgebiet**

© Gemeindeverwaltung Denklingen, Topographische Karte

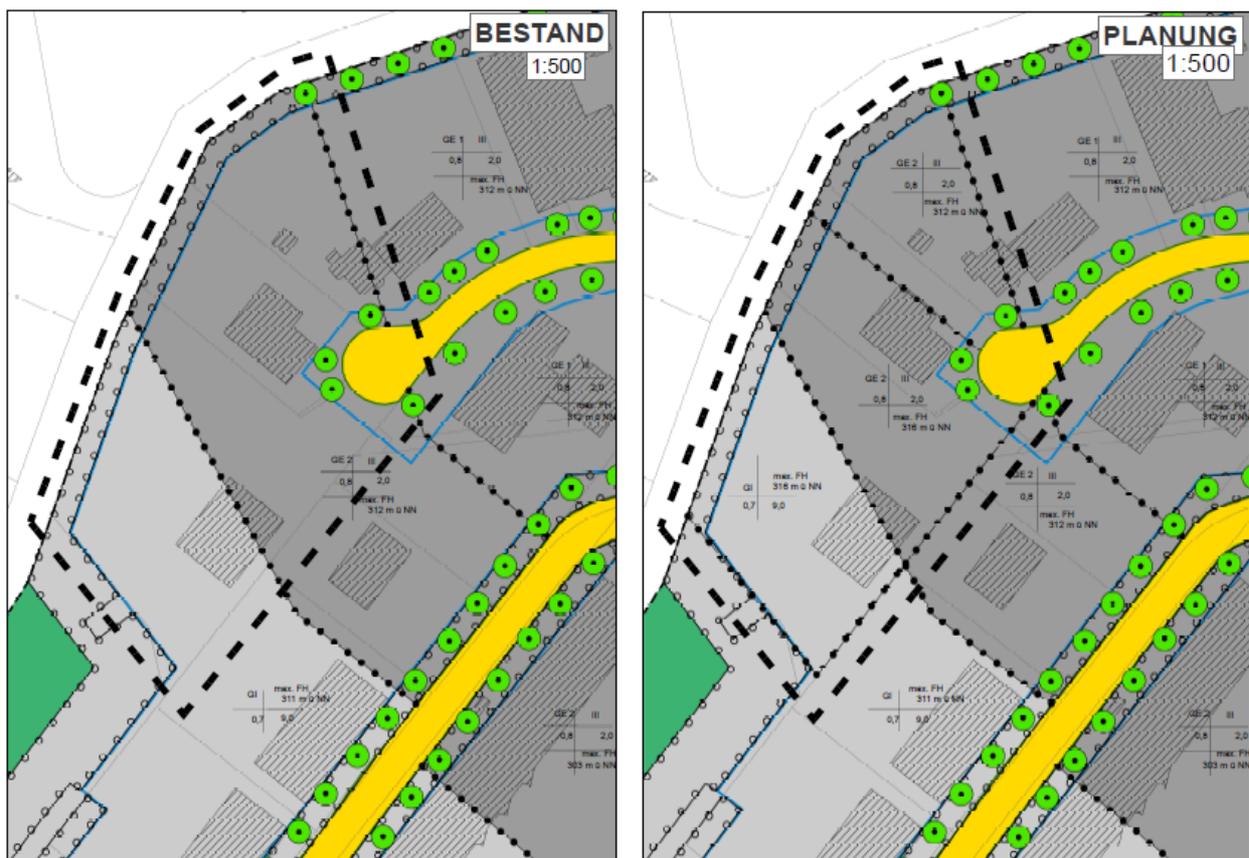
### 3. Städtebau / Darlegung der Änderungsabsicht

Mit der 3. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes soll der Inhalt der Plangrundlage dahingehend geändert werden, dass die Höhenfestsetzungen für die genau festgelegten Bereiche geändert werden.

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 wird die Plangrundlage in Bezug auf die Höhenfestsetzung auf der Parzelle Gemarkung Sinspert, Flur 2, Teil aus Flurstück 395 und Teil aus Flurstück 412 auf 316 m geändert.



### 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 3. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes 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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, I.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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, I BA nach § 13 BauGB für die Parzellen Gemarkung Sinspert, Flur 2, Teil aus Flurstück 395 und Teil aus Flurstück 412 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 Straße „Am Höhmelskopf“ bereits erschlossen. Die Erschließungssituation, auch in Bezug auf den Kanal, ändert sich nicht.

## 7. Verfahren

1. Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ für dieses Gebiet.
2. Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof beschloss am \_\_\_\_\_ die Offenlegung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ gemäß § 13 (2) BauGB.
4. Diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. 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 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. 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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ tritt mit der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ in Kraft.

Reichshof-Denklingen, den .....

.....  
-Bürgermeister-