



GEMEINDE REICHSHOF

BEGRÜNDUNG

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

zur

**8. vereinfachten Änderung
des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 11
"Hunsheim - Industriegebiet"**

INHALT	Seite
1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung.....	1
2. Geltungsbereich der Änderung.....	1
3. Städtebau.....	1
3.1 Darlegung der Änderungsabsichten.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht.....	2
4. Belange von Natur und Landschaft	2
5. Flächegegenüberstellung Bestand / Planung.....	2
6. Denkmalschutz.....	2
7. Boden.....	3
8. Verfahren.....	3
Anlagen: 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hunsheim - Industriegebiet“	

1. Verfahren / Planungsanlass / Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 11 „Hunsheim - Industriegebiet“ ist seit dem 19.02.1973 rechtskräftig.

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hunsheim - Industriegebiet“ am 21.01.2019 beschlossen.

In den vergangenen Jahren sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 insgesamt sieben verschiedene Änderungen vorgenommen worden; die letzte auf dem Nachbargrundstück mit gleicher Änderungsabsicht.

Planungsanlass für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben, auf dem Grundstück Gemarkung Agger, Flur 44, Flurstück 664 (Bockshard 18) den geplanten Anbau eines Bürogebäudes an eine vorhandene Halle planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Anbau liegt auf Grundlage des rechtskräftigen B-Planes (bestehende Festsetzung: Gewerbegebiet, maximal dreigeschossig) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und wäre somit nicht umzusetzen.

Auf der benachbarten Parzelle 724 ist vor einigen Jahren ein gleichartiges Verfahren durchgeführt worden mit gleicher Planungsabsicht.

Mit der 8. vereinfachten Änderung soll die Baugrenze entlang der Straße bis zur Parzelle 724 durchgezogen werden.

Bei den Flächen der zu erweiternden Baugrenze handelt es sich um nicht überbaute Grundstücksflächen entlang der Gemeindestraße „Bockshard“, im Bebauungsplan als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Insgesamt soll mit der vereinfachten Bebauungsplan-Änderung nur die entlang der Gemeindestraße „Bockshard“ liegende Baugrenze erweitert werden.

Sonstige Änderungen sind nicht geplant.

2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 664, 697 und 724 in der Flur 44, Gemarkung Agger.

3. Städtebau

3.1 Darlegung der Änderungsabsichten

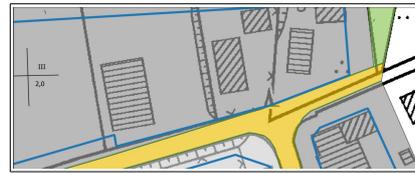
Mit der 8. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes sollen die überbaubaren Flächen im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) geändert werden.

Es erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen auf bereits bestehenden Gewerbegebietsflächen. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen. Durch die Neuplanung ändert sich der in § 13 BauGB aufgeführte, sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht.

Änderung: Die Baugrenze wird, wie in der ‚Planung‘ dargestellt, entlang der Straße durchgezogen.



Bestand



Planung

Es gelten die textlichen und sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof ist aufgrund der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht zu ändern. Hier ist bereits „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

3.3 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 8. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 11 keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da der in Anlage 1 Nr. 18.7.2 zum UVPG aufgeführte Schwellenwert von 2,0 ha durch das Vorhaben nicht erreicht wird. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung als Regelpflicht bzw. Vorprüfungspflicht wird daher verzichtet.

Die Bauleitplanung berührt die Grundzüge der Planung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird somit von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Die Flächen, die durch die Erweiterung der Baugrenzen in Anspruch genommen werden, sind ungenutzt und werden zum Teil bereits als Zufahrt und Stellplatzflächen genutzt. Sträucher und Bäume sind dort nicht gepflanzt.

Zusätzliche Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht verursacht. Der Beurteilungsmaßstab für die Eingriffsregelung ändert sich im Gewerbegebiet nicht. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht geplant. Somit greift hier die Eingriffsregelung nicht.

5. Flächengegenüberstellung Bestand / Planung

	Bestand:	Planung:
Gewerbegebietsflächen:	ca. 7.805 m ²	ca. 7.805 m ²

6. Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.

7. Boden

Bei der Umsetzung der Baumaßnahme ist der § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz zu beachten. Hiernach ist das Einbringen von Materialien, die von den oberen Bodenschichten anderen Orts abgetragen wurde, auf oder in Böden in einer Gesamtmenge von über 800 cbm bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorab anzuzeigen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

8. Verfahren

Gemäß § 2 (1) BauGB beschloss der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof am 21.01.2019 die Aufstellung der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 für dieses Gebiet.

Der Beschluss des Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses der Gemeinde Reichshof zur Aufstellung dieser 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Diese 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 hat gemäß § 13 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich aus-
gelegen.

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde Reichshof vom _____ wurden die Anregungen beraten und z.T. stattgegeben.

Diese 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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.

Gem. § 10 (3) BauGB ist die Satzung mit Hinweis auf die Bereithaltung zu jedermanns Einsicht der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 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 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 tritt mit der Bekanntmachung vom _____ in Kraft.

Reichshof, _____

.....
-Bürgermeister-