

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	14/1089
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	29.01.2014	
Rat	27.11.2014	

### Beschlussvorlage

#### **7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - Einleitung des Satzungsverfahrens und Satzungsbeschluss**

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor, den Bebauungsplan Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – im Bereich des Flurstücks Gemarkung Marienberghausen, Flur 12, Flurstück 336 zu ändern.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, seinen dort vorhandenen Betrieb um einen Lageranbau zu erweitern. Ferner ist vorgesehen, maximal 10 Mitarbeiterstellplätze zu errichten.

Der geplante Lageranbau entspricht jedoch nicht den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth, da der geplante Anbau die festgesetzte Baugrenze im nördlichen Bereich deutlich und im westlichen Bereich geringfügig überschreitet.

Ursprünglich bestand das Grundstück Nr. 336 aus zwei Flurstücken.

Auf jedem dieser Flurstücke war ein separates Baufeld ausgewiesen. Durch die erfolgte Grundstücksvereinigung bestehen nun zwei einzelne Bauflächen auf dem Grundstück, so dass der Antragsteller das Grundstück nicht sinnvoll nutzen kann, da ein nicht bebaubarer ca. 8 m breiter Streifen mit einer Pflanzfestsetzung mitten durch das Grundstück verläuft.

Ferner ist das Grundstück durch eine Knotenlinie in zwei unterschiedliche Nutzungsgebiete (Mi- Mischgebiet und GE – Gewerbegebiet) mit jeweils unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Bauweise geteilt (s. Anlage 1 – Antrag, Anlage 2 – Übersichtsplan, Anlage 3 – Luftbild, Anlage 4 – Lageplan geplantes Vorhaben mit derzeitigem Planungsrecht).

Es ist daher geplant, die Baugrenze so zu erweitern, dass statt den zwei separaten Bauflächen eine zusammenhängende Baufläche festgesetzt wird. Hierdurch werden ca. 304 m<sup>2</sup> zusätzlich bebaubar.

Ferner soll die Knotenlinie in nördliche Richtung verschoben werden, so dass für das gesamte Grundstück die Nutzung MI (Mischgebiet), Grundflächenzahl 0,6 und Höchstzahl der Vollgeschosse II festgesetzt wird.

Als Ausgleich zur Erweiterung der Baufläche wird der bebaubare Bereich im nördlichen Teil des Grundstücks um ca. 240 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die wegfallende

**Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)**

FBL

Bürgermeister

Pflanzfestsetzung zwischen den ursprünglich bestehenden Bauflächen in der Größe von ca. 200 m<sup>2</sup> wird durch die Festsetzung einer Fläche mit Pflanzfestsetzung in derselben Größenordnung an der nördlichen Grundstücksgrenze kompensiert.

Dadurch, dass die Grundflächenzahl von 0,6 nun für das gesamte Grundstück festgesetzt wird, verringert sich die Ausnutzbarkeit zusätzlich um ca. 220 m<sup>2</sup>. Durch die o.g. Festsetzungen wird erreicht, dass im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung keine Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden müssen, da die Ausnutzbarkeit des Grundstücks nicht vergrößert wird und der wegfallende Bereich mit der Pflanzfestsetzung in etwa gleicher Größe durch eine entsprechende Festsetzung an anderer Stelle des Grundstücks kompensiert wird.

Alle sonstigen planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 werden beibehalten (s. Anlage 5 – Planzeichnung Änderungsentwurf).

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Änderung, wie im beigefügten Kartenauszug dargestellt, keine Bedenken. Die Festsetzung der Nutzungsart MI (Mischgebiet) für das gesamte Flurstück ruft keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Nachbargebiete hervor, sondern führt zu einer Verringerung.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplans nicht berührt. Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete). Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind an der Planänderung zu beteiligen.

Aus Sicht der Verwaltung werden Belange der Nachbargemeinden nicht berührt, so dass deren Beteiligung nicht erforderlich ist.

Beigefügt sind auch die Planunterlagen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Beschluss zur Einleitung des Satzungsverfahrens zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth hat keine belastenden Auswirkungen auf den gemeindlichen Haushalt. Das Planverfahren wird mit dem vorhandenen Personal abgewickelt.

In dem Verfahren ist kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich. Verfahrenskosten externer Planer entstehen nicht, bzw. werden von den Antragstellern getragen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – nicht berührt werden,

2. es wird festgestellt, dass durch die 7. vereinfachte Änderung Belange der Nachbargemeinden nicht berührt werden.
3. Die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit (Bürger), die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB an der Planänderung beteiligt,
4. unter der Voraussetzung, dass keine Einwendungen gegen die Planänderung erhoben werden, die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 als Satzung gem. § 10 BauGB nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Änderungsentwurfes und die Begründung hierzu.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Antrag

Anlage 2 – Übersichtsplan

Anlage 3 – Luftbild

Anlage 4 – Lageplan geplantes Vorhaben mit derzeitigem Planungsrecht

Anlage 5 – Planzeichnung Änderungsentwurf

Anlage 6 – Begründung