

Begründung

zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbepark Elsenroth–

Lage des Änderungsbereiches/Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbepark Elsenroth –, grenzt südlich an die Elsenrother Straße und umfasst das Grundstück Gemarkung Marienberghausen, Flur 12, Flurstück 336.

Planungsanlass und -inhalt

Der Eigentümer des Flurstücks 336 beabsichtigt, seinen dort vorhandenen Betrieb um einen Lageranbau zu erweitern. Ferner ist vorgesehen, maximal 10 Mitarbeiterstellplätze zu errichten.

Das geplante Vorhaben entspricht jedoch nicht den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth, da der geplante Anbau die festgesetzte Baugrenze im nördlichen Bereich 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.

Es ist daher geplant, die Baugrenze so zu erweitern, dass statt den zwei separaten Bauflächen eine zusammenhängende Baufläche festgesetzt wird. Hierdurch werden ca. 304 m² 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 m² zurückgenommen. Die wegfallende Pflanzfestsetzung zwischen den ursprünglich bestehenden Bauflächen in der Größe von ca. 200 m² 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 m². 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 der nördlichen Grundstücksgrenze kompensiert wird.

Alle sonstigen planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 55 werden beibehalten.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche (G) und im südlichen Bereich als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und ist somit, wie der Ursprungsplan, aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht entwickelt.

Umweltprüfung/Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die Gesamtausnutzung des Grundstücks durch die Rücknahme der Baufläche und die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,6 im nördlichen Grundstücksteil insgesamt geringfügig verringert wird und der wegfallende Bereich mit der Pflanzfestsetzung in etwa gleicher Größe durch eine entsprechende Festsetzung an der nördlichen Grundstücksgrenze kompensiert wird.

Vereinfachtes Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 –Gewerbepark Elsenroth –nicht berührt. Die vom Bebauungsplan vorgesehenen grundsätzlichen Festsetzungen werden nicht verändert. Insbesondere werden durch die Veränderung der Festsetzung von Gewerbegebiet (GE), a, 0,8 zu Mischgebiet (MI), II, 0,6 im nördlichen Grundstücksteil keine zusätzlichen Beeinträchtigungen verursacht.

Weiterhin wird durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 und Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kann demnach im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit (Bürger), Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden an der Planänderung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Eine Betroffenheit der Belange der Nachbargemeinden ist nicht ersichtlich, so dass diese an der Planänderung nicht beteiligt werden brauchen.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 7. vereinfachten Änderung, des Bebauungsplanes Nr. 55- Gewerbepark Elsenroth – gefasst.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Nümbrecht in seiner Sitzung am _____ festgestellt, dass durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbepark Elsenroth – keine Belange von Nachbargemeinden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB betroffen sind.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____ die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbepark Elsenroth – gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Nümbrecht, den _____

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister