

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Lage des Änderungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – liegt am nördlichen Rand des Ortes Elsenroth. Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 55 - Gewerbegebiet Elsenroth - und umfasst das Grundstück Gemarkung Marienberghausen, Flur 12, Nr. 330. Die genaue Abgrenzung ist der beigefügten Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsanlass/Planungsinhalte

Das Grundstück Gem. Marienberghausen, Flur 12, Nr. 330 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Feldgehölze“ ausgewiesen. Lt. Begründung zum Ursprungsplan hat die Festsetzung „öffentliche Grünfläche, Feldgehölz“ die Funktion eines gliedernden Grünzugs und dient der visuellen Abschirmung des Wohngebiets vom Gewerbegebiet.

Die Eigentümer des Grundstücks 183 haben das Grundstück 330 vor ca. 15 Jahren als Grünland erworben und nutzen es seitdem als Ergänzung ihres Hausgartens.

Im Laufe der Jahre sind im östlichen Bereich des Grundstücks Nebenanlagen (Schuppen, Swimmingpool) errichtet worden, die zwar an sich nicht unbedingt baugenehmigungspflichtig, jedoch aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 55 getroffenen Festsetzungen nicht zulässig sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nebenanlagen erreicht werden. Hierzu soll der ca. 2 m breite östliche Grundstückstreifen als Mischgebiet festgesetzt werden, allerdings ohne eine Baufläche festzusetzen. Hierdurch sind Nebenanlagen zulässig, eine Erweiterung der Hauptanlage (Wohnhaus) ist in diesem Bereich jedoch nicht möglich.

Für die restliche Grundstücksfläche wird die Festsetzung nicht geändert, so dass ein Streifen in einer Breite von 10 m verbleibt, der zur visuellen Abschirmung völlig ausreichend ist.

Alle übrigen planungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert.

Da die Eigentümer durch die geänderte Festsetzung den Vorteil erhalten, dass dieser Grundstücksteil nun anders genutzt werden kann, haben sie der Gemeinde Nümbrecht einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu zahlen, der sich am Bodenrichtwert abzgl. der bereits entrichteten Kaufpreissumme orientiert.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan großteils als gemischte Baufläche, teils als gewerbliche Fläche ausgewiesen und ist somit aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht entwickelt.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach den Vorschriften des § 13 a BauGB, also im beschleunigten Verfahren, erfolgen. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen hier vor.

Das Beteiligungsverfahren wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB und Abs. 3 durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden liegt nicht vor. Als betroffene Öffentlichkeit wird der Eigentümer des südlich des Änderungsbereichs liegenden Grundstücks (Zur Ziegelei 7) beteiligt. Eine weitere Betroffenheit liegt nicht vor.

Umweltprüfung/Umweltbericht/Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und 10 Abs. 4 BauGB, abgesehen.

Außerdem gelten bei der Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (hier Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgrund der heute vorhandenen Nutzung und der geringen Fläche, die von der Festsetzung „öffentlicher Grünfläche“ in „Mischgebiet“ betroffen ist, wird auf eine Artenschutzvorprüfung verzichtet, da nicht zu befürchten ist, dass im Änderungsbereich streng geschützte Arten vorkommen.

Verfahren

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am _____. den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefasst.

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

Die betroffene Öffentlichkeit wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB an der Planänderung beteiligt.

Eine Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden liegt nicht vor.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am __.__.____.

Nümbrecht, den __.__.____

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister