

Gemeinde Gangel
Kreis Heinsberg
Regierungspräsident Köln



Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47
„Gewerbegebiet Hoferweg / II“
in der Ortslage Birgden

Verfasser:



VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Nelis
Erkelenz den, 16.09.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation
 - 1.1 Allgemeines
 - 1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung
 - 1.3 Räumliche Abgrenzung
2. Inhalt der Planänderung
3. Umweltbelange

1. Ausgangssituation

1.1 Allgemeines

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist das Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchzuführen. Dieses Verfahren bietet dem Regelverfahren gegenüber mehrere Vorteile.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden abgesehen werden und nur eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen. Des Weiteren kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden.

Das vereinfachte Verfahren kann hier angewendet werden, da ein Bebauungsplan geändert wird, kein Vorhaben vorbereitet wird, für das eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das der bisherigen Planung zugrundeliegende Leitbild bleibt unangetastet, der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Erforderlichkeit der Änderungsplanung

Entlang der süd-westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 verläuft die Planstraße 1, welche in einen Wendehammer mündet. Mit einem Abstand von 3,00 m bis 7,50 m verläuft östlich die Baugrenze der überbaubaren Fläche.

Für die westlich angrenzenden Flächen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Birgden“. Dieser setzt in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 47 ebenfalls ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Erschließungsachsen und Eingrünungen fest.

Im Rahmen der Planung ist vorgesehen, das Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 zu erweitern und den Abstand von 3,00 m bis 7,50 m folglich entfallen zu lassen. Hierbei soll die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße 1 mit Wendehammer und angrenzender fußläufigen Anbindung entfallen. Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 7 soll in einem parallelen Verfahren ebenfalls geändert werden. Durch eine dortige Erweiterung der Baugrenzen soll eine durchgängige Bebauung der Flurstücke 239 und 369 (teilweise) gewährleistet werden.

Zur Gewährleistung einer besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke mit nutzungsbedingtem hohem Flächenbedarf ist die geplante Erweiterung des Baufeldes an die Grenze des Geltungsbereiches empfehlenswert.

Die Planung passt sich an die vorhandenen, großzügig bemessenen Baufelder an. Die Planung fügt sich demnach in die bestehenden Strukturen ein und die städtebauliche Ordnung ist weiterhin gesichert.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Die mit der 1. Änderung veränderte zulässige Bebaubarkeit gilt für alle innerhalb des geänderten Baufensters zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Hoferweg / II“ bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2. Inhalt der Planänderung

Die zeichnerischen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

Das Baufeld innerhalb des Änderungsbereiches wird um 3,00 m bis 7,50 m Richtung Westen, also bis auf der Grenze des Geltungsbereiches erweitert. Die Planstraße 1 mit Wendehammer und fortführender fußläufiger Anbindung entfällt. In der Verlängerung des Hoferweges befindet sich ein weiterer Wendeplatz, so dass die Erschließung trotz Wegfall weiterhin gesichert ist.

Die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenfalls bis auf die Grenze des Geltungsbereiches fortgeführt.

3. Umweltbelange

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, muss kein Umweltbericht erstellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „An Gewerbegebiet“ bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes beibehalten werden, besteht auch kein neuer Eingriff. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Daher ist kein Ausgleich notwendig.