

Begründung zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ im beschleunigten Verfahren

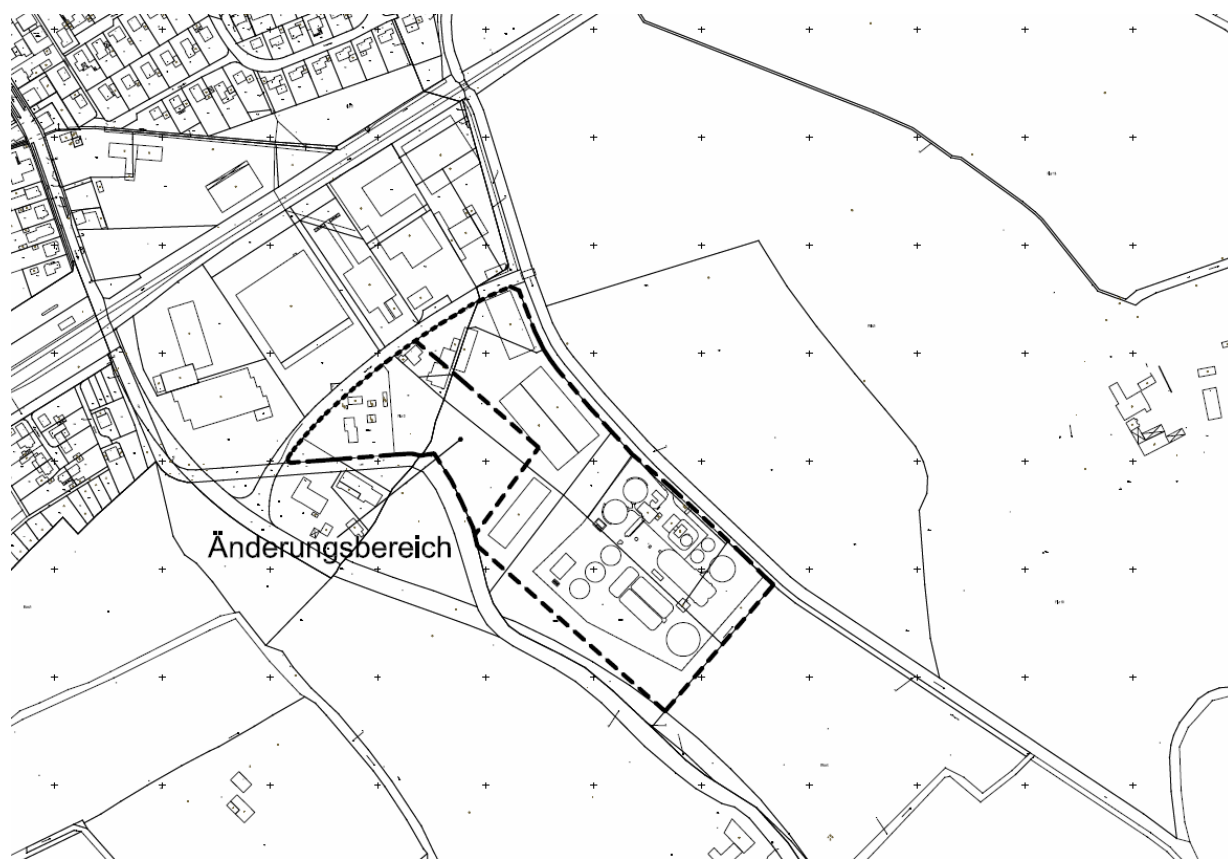


Abbildung 1: Geltungs- und Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62

Fassung zur Offenlage und zur Behördenbeteiligung

Inhalt

1	Lage/Beschreibung des Planungsgebietes	2
2	Planungsanlass/Planungsziel	2
2	Planänderung im beschleunigten Verfahren.....	3
3	Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung und sonstige festgesetzte Nutzungsarten	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3	Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4	Gewässer/private Grünflächen	5
3.5	Betriebsleiterwohnungen	5
3.6	Sonstige Festsetzungen.....	5

1 Lage/Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gewerbegebiet Appelhülsen liegt südlich der Bahnschienen zwischen der Landesstraße L 844 (Sendener Straße) und der Industriestraße. Neben Gewerbebetrieben befindet sich dort die Kläranlage und eine Anlage der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE).

Geltungs- und Änderungsbereich sind in der Abbildung 1 dargestellt. Der Änderungsbereich umfasst ca. 17.000 m².

2 Planungsanlass/Planungsziel

Die im Änderungsbereich ansässige Firma möchte ihren Betrieb erweitern und hat dazu einen Teil der Fläche der RWE erworben, welche diese nicht mehr benötigt.

Neben der veränderten Grundstückssituation haben sich im Bereich des geltenden Bebauungsplans Nr. 62 „Gewerbegebiet Appelhülsen“ aus dem Jahr 1993 verschiedene Veränderungen ergeben, die eine Überarbeitung des Änderungsbereiches notwendig machen.

Anbauverbotszone:

Durch eine Gesetzesänderung kurz nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 62 ist eine Anbauverbotszone nicht mehr gesetzlich vorgeschrieben, sondern regelt sich nach der

„Gewerbegebiet Appelhülsen“ im beschleunigten Verfahren
konkreten Situation vor Ort. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW ist eine
Bebauung bis zu 10 m an die Landesstraße möglich.

Gewässeraufhebung:

Innerhalb der Fläche verläuft der Wasserlauf Nr. 3 des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Stever“. Dieser Wasserlauf fällt häufig trocken und ist von ökologisch sehr geringer Bedeutung. Er ist unterhalb der Erweiterungsfläche bis zur Stever verrohrt.

Eine Änderung der Fließrichtung dieses Wasserlaufes im Abschnitt von der L 844 bis zum Wortbach ist mit geringem Aufwand möglich.

Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt worden und von der Unteren Wasserbehörde abgenommen worden. Durch die Veränderung hat der nördliche Teil des Wasserlaufes bis zur Stever kein natürliches Einzugsgebiet mehr und damit auch keine Gewässereigenschaft.

Die Konsequenz ist, dass keine Festsetzung des Wasserlaufes zu seiner Sicherung im Bebauungsplan mehr notwendig ist. Dadurch wird das Grundstück nicht mehr zerschnitten.

Betriebsleiterwohnhaus:

Das Betriebsleiterwohnhaus, welches derzeit im Bebauungsplan festgesetzt ist, wird nicht benötigt.

2 Planänderung im beschleunigten Verfahren

Eine Bebauungsplanänderung trägt den geänderten Verhältnissen Rechnung und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Darum, und durch die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Siedlungskörpers, kann das neu eingeführte beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewandt werden.

Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden ebenfalls erfüllt. Da der Planungsbereich weniger als 20.000 m² Grundfläche gem. § 19 BauNVO aufweist, ist eine Vorprüfung nicht notwendig.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann ein Ausgleich der verursachten Eingriffe sowie eine Umweltprüfung entfallen.

3 Begründungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung und sonstige festgesetzte Nutzungsarten

Durch den Verkauf eines Teils der RWE-Fläche muss die Nutzungsart von Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität verkleinert werden. Die verkaufte Fläche wird künftig dem vorhandenen Gewerbegebiet zugeschlagen.

Der abgegrenzte Bereich, in dem ausschließlich Betriebsleiterwohnungen zulässig waren, entfällt und wird ebenfalls dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Die Art der baulichen Nutzung wird durch den Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I – VI bzw. I - V eingeschränkt. Grund dafür ist, dass gegenüber des Gewerbegebietes, auf der anderen Seite der L 844, ein Wohnhaus steht, dessen Schutzansprüche sicherzustellen sind. Da sich das Wohnhaus im Außenbereich befindet, sind die Schutzansprüche nicht so groß wie sie in einem Wohngebiet innerhalb eines Bebauungsplanes wären, die Abstände können also reduziert werden. Der Anhang 1, die Abstandsliste des Abstandserlasses liegt der Begründung bei. Das Betriebsleiterwohnhaus innerhalb des Geltungsbereiches (im Norden) hat aufgrund seiner betrieblichen Funktion keinen solchen Schutzanspruch.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die ehemalige RWE-Fläche und dem Bereich für Betriebsleiterwohnen wird den Festsetzungen des übrigen Gewerbegebiets entsprechen. Ein städtebaulicher Grund davon abzuweichen besteht nicht.

3.3 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wird aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlage (s.o.) im Sinne eines flächensparenden Bauens näher an die Landesstraße gelegt. Für den Landesbetrieb Straßen

NRW ist ein Abstand baulicher Anlagen von 10 Metern ausreichend. Durch das Wegfallen des Bereiches für Betriebsleiterwohnen wird die Baugrenze dort durchgezogen. So kann eine bessere Ausnutzung der Fläche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen erzielt werden.

3.4 Gewässer/private Grünflächen

Durch die unter Kapitel 2 beschriebene Maßnahme kann das Schutzgebiet für Oberflächengewässer aufgehoben werden. Dadurch kann ebenfalls die private Grünfläche mit Zweckbestimmung Feuchtgebiet entfallen. Da das Gewässer ohnehin kaum noch Wasser geführt hat und keine ökologisch hohe Wertigkeit hatte, entstehen dadurch keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

3.5 Betriebsleiterwohnungen

Da der Bereich für Betriebsleiterwohnhäuser (s. Abschnitt 2 und 3.3) wegfällt, wird die textliche Festsetzung Nr. 1 „Nur in dem dargestellten Teilbereich sind Betriebsleiterwohnungen zulässig.“ obsolet.

Da keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken bestehen und der § 8 (3) BauNVO ohnehin die Zulässigkeit als Ausnahmefall regelt, kann die Festsetzung ersatzlos gestrichen werden.

Damit sind im gesamten Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Der Wall, der zum Schutz für das Betriebsleiterwohnhaus festgesetzt wurde, kann aufgrund dessen Wegfalls ebenfalls entfallen.

Verkehrsflächen oder andere Festsetzungen ändern sich nicht.