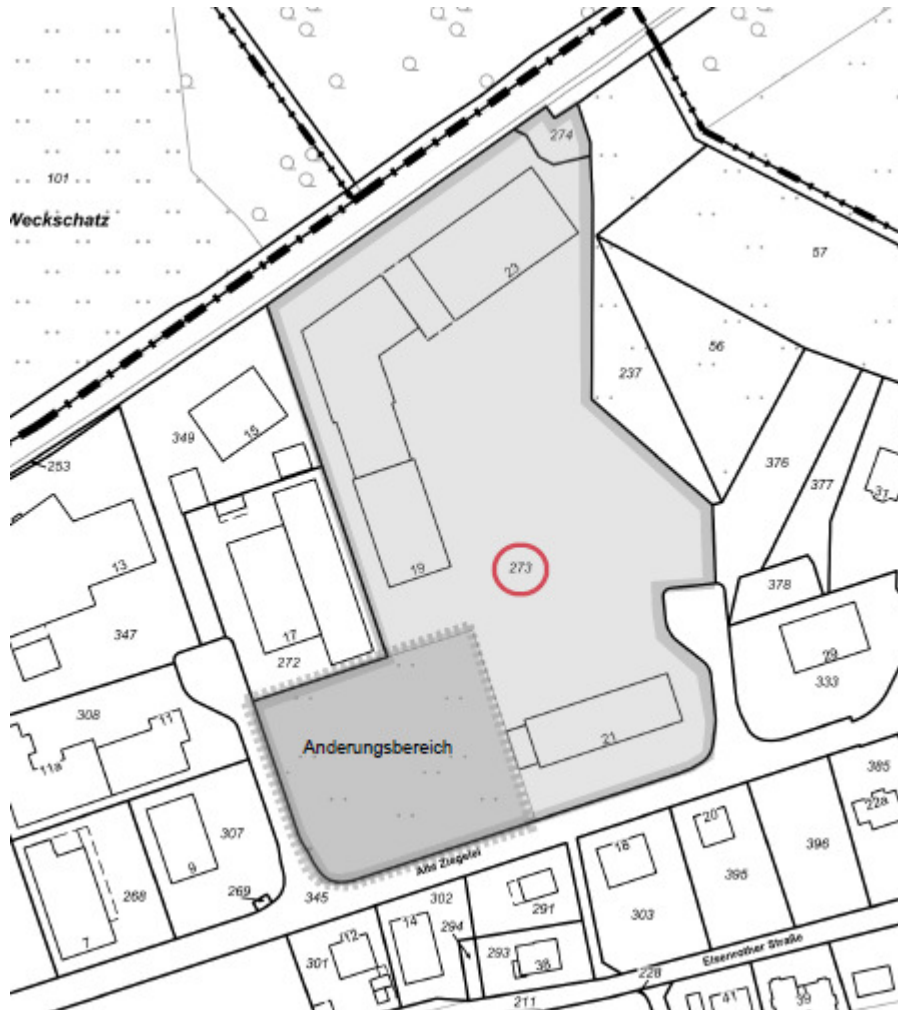


Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks Gemarkung Marienberghausen, Flur 12, Nr. 273.



Geobasisdaten der Oberbergischen Kommunen und des Landes NRW©Geobasis NRW 2022

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht als gewerbliche Bauflächen (G) ausgewiesen und ist somit, wie auch der Ursprungsplan, gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsanlass / Planungsinhalte

Im Gewerbegebiet Elsenroth ist die Firma EBS Ink Jet Systeme GmbH seit dem Jahr 2000 ansässig. Um den Betriebsstandort, Alte Ziegelei 19 – 25, 51588 Nümbrecht, langfristig zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen, plant die Firma die noch nicht baulich genutzten Betriebsflächen auf dem 20.912 m² großen Flurstück Nr. 273, zu bebauen und nach zu verdichten. Die Firma plant im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 273, in zwei Bauabschnitten unterteilt, die Neuerrichtung von zwei dreigeschossigen Gebäuden, die für Verwaltung, Vertrieb, Dienstleistung und Qualitätssicherung genutzt werden sollen. Das Gebäude, welches im ersten Bauabschnitt errichtet werden soll, ist mit Flachdach geplant. Das Gebäude, das im Rahmen des zweiten Bauabschnitts errichtet werden soll, soll ein flaches Satteldach erhalten.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Gebäude zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – in Bezug auf die Höhenfestsetzung erforderlich.

Im Bebauungsplan Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - sollte seinerzeit die Höhenentwicklung künftiger Bauvorhaben dergestalt gesteuert werden, dass ein zulässiges Höchstmaß (8,50 – 10,0 m) über einem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt wurde.

Insgesamt gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - dreizehn unterschiedliche Bezugspunkte mit einer Spannweite von 278 m – 290 m ü. N.N. Das heißt, dass die max. zulässigen Gebäudehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth - bei flachen Dächern (Traufe/Attika) heute schon bei 288 m – 300 m ü N.N. liegen dürfen. Geneigte Dächer dürfen diese Höhen mit dem First noch um max. 3,00 m überschreiten, so dass Firsthöhen zwischen 291 – 303 m ü N.N. zulässig sind.

Die aktuell geplanten Gebäude haben eine Trauf- bzw. Firsthöhe von 295 m ü N.N. (1. Bauabschnitt, Flachdach) und 296,95 m ü.N.N. (2. Bauabschnitt, geneigtes Dach mit Traufhöhe bei 294 m ü.N.N.) und bewegen sich damit in einem mittleren Bereich der im Gebiet heute schon zulässigen Gebäudehöhen.

Beide Gebäude sind mit einem Tiefgeschoss (Keller) geplant und sollen auch noch mit der Erdgeschosebene zum Teil erheblich in den Boden eingegraben werden, um die Höhenwirkung zur Straße „Alte Ziegelei“ hin möglichst zu begrenzen. Ein weiteres Eingraben der Erdgeschosebene hätte unverhältnismäßig umfangreiche Erdarbeiten zur Folge und würde dazu führen, dass das Erdgeschoss keine Erdgeschossqualität mehr hätte, sondern eher eine zweite Kellerebene darstellen würde, was der geplanten Nutzung zuwiderliefe. Auch können die Geschosshöhen wegen bautechnischer Vorschriften bzw. Arbeitsstättenrichtlinien nicht geringer ausfallen.

Im nordöstlichen Teil des Betriebsstandortes der Firma, sowie im westlich angrenzenden Bereich, ebenfalls an der Straße „Alte Ziegelei“, gilt der Höhenbezugspunkt 6 (= 285,00 m ü. NN). Mit dieser Festsetzung ist eine maximale Flachdach-/ Attikahöhe von 295,00 m zulässig, mit Überschreitungsmöglichkeit lt. Bebauungsplan bei einem Gebäude mit flach geneigtem Dach.

Es wird daher für städtebaulich vertretbar angesehen, statt des heute festgesetzten Bezugspunktes 4 (= 282,50 m ü.N.N.) den Bezugspunkt 6 (= 285,00 m ü.N.N.) auf den geplanten Änderungsbereich zu übertragen. Dies hätte eine einheitliche Höhenfestsetzung für die Grundstücke nördlich der Straße „Alte Ziegelei“ zur Folge, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen werden beibehalten, insbesondere wird die Gesamtausnutzung (Grundflächen- u. Geschossflächenzahl) des Baugrundstücks nicht verändert. Der festgesetzte Pflanzstreifen entlang der Straße „Alte Ziegelei“ vor den geplanten Gebäuden bleibt unangetastet und lockert die Straßenansicht zudem auf.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenverdichtung handelt, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden, um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplanten Vorhaben zu erreichen.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die wegemäßige Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Alte Ziegelei“. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Anschlüsse/Systeme gesichert.

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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die in ihren Belangen betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden an der Änderung beteiligt. Belange von Nachbargemeinden sind durch die geplante Änderung nicht betroffen. Eine Beteiligung unterbleibt daher.

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 Angaben 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.

Eine Artenschutzvorprüfung ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich, da nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht davon auszugehen ist, dass artenschutzrechtliche Hindernisse dazu führen, dass die Umsetzung des Plans zwangsläufig an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern muss. Weiterhin werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange des Artenschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird ein Hinweis in diese Begründung aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen hat.

Verfahren

Der Planungs-, Umwelt- und Klimaausschuss der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 den Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB der 2. 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 Öffentlichkeit sowie die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB an der Planänderung beteiligt und bekommen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist.

Belange von Nachbargemeinden sind nicht betroffen.

Der Rat der Gemeinde Nümbrecht hat in seiner Sitzung am __.__.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 – Gewerbegebiet Elsenroth – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nümbrecht, den __.__.20__

Gemeinde Nümbrecht

Hilko Redenius
Bürgermeister

Übernahme von Hinweisen:

Artenschutz:

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten zu erfolgen.

Nachrichtlich: Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB und somit Rechtskraft der Bebauungsplanänderung erfolgte am _____.