

Stadt Vermold

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/ nördlich und südlich Rothenfelder Straße“

1. Allgemeines, Lage des Änderungsgebietes und Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet östlich Laerstraße/nördlich und südlich Rothenfelder Straße“ ist seit dem Jahr 1997 rechtswirksam. Hiernach entwickelt sich beiderseits der Rothenfelder Straße ein großflächiges Gewerbegebiet. Südlich der Rothenfelder Straße in dem Abschnitt zwischen Laerstraße und Caldenhofer Weg sind 40 m tiefe Gewerbegrundstücke ausgewiesen, die in einer Tiefe von 30 m baulich nutzbar sind.

Neben der im Plan festgesetzten Obstbaumwiese, Ecke Caldenhofer Weg, hat dort die Fa. Landwehr-Rauchanlagen ihren Firmensitz. Das kleinflächige Grundstück ist vollständig ausgenutzt. Aufgrund der positiven Entwicklung dieser Firma ist eine betriebliche Erweiterung unabdingbar.

Geplant sind ein Anbau an das vorhandene Betriebsgebäude sowie im hinteren Bereich die Anlegung zusätzlicher Stellplätze. Eine Erweiterung kann durch die örtlichen Rahmenbedingungen -östlich angrenzende Obstbaumwiese und westlich angrenzende, nicht erwerbbar private Fläche- nur nach Süden erfolgen. Erforderlich ist, hierdurch bedingt, die Inanspruchnahme des südöstlich angrenzenden Flurstückes 485 in der Größe von ca. 600 m². Dieses Grundstück ist im Zusammenhang mit einem großflächigen Bereich in Richtung Stadtpark und Tennisanlage als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Intention bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war seinerzeit, den durch die Planung hervorgerufene Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes selbst und im Nahbereich zum Stadtpark zu erbringen. Die Begrenzung der gewerblich nutzbaren Grundstücke in diesem Abschnitt auf 40 m hat keine naturräumlichen Gründe. Vielmehr waren private Grundstücksverhältnisse, in Verbindung mit der regionalplanerischen Zielsetzung eine Verknüpfung der gewerblichen Nutzung zum GE-Gebiet westlich der Laerstraße zu schaffen, hierfür ausschlaggebend.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird z. Zt. noch als Acker genutzt. Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nicht durchgeführt.

Planungsziel ist, zugunsten der Erweiterung der gewerblichen Baufläche, ca. 600 m² Ausgleichsfläche an dieser Stelle aufzugeben.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt, die übrigen Bedingungen des § 13 BauGB werden ebenfalls erfüllt, dem gemäß wird ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Den entsprechenden Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 hat die Stadtvertretung der Stadt Vermold in ihrer Sitzung am 03. November 2005 gefasst.

2. Planungsinhalt

Neben der Erweiterung der Baugrenzen und der gewerblichen Baufläche sowie der Rücknahme der von der Erweiterung betroffenen Ausgleichsfläche sind keine inhaltlichen Änderungen geplant. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin für die entsprechenden Teilflächen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch Anschluss an die vorhandenen Verbundnetze der Ver- und Entsorgung gesichert.

Die bestehende Oberflächenwasserbehandlung des Gewerbegebietes wird durch die geringfügige Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Anfallendes Niederschlagswasser wird wie bisher dem bestehenden Regenklärsystem mit anschließender Versickerungsfläche zugeführt. Den Bestimmungen des Landeswassergesetzes NRW wird damit entsprochen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) Eingriffsregelung, UP/ UVP

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob nach den gesetzlichen Regelungen ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

In der Örtlichkeit stellt sich das Änderungsgebiet als Acker dar. Gemäß der Festsetzungen des Ursprungsplans ist der Erweiterungsbereich als Ausgleichs-/Kompensationsfläche festgesetzt. Die hieraus in Anspruch genommene Fläche von ca. 600 m² muss an geeigneter Stelle im Verhältnis 1:1 neu ausgewiesen werden. Eine entsprechende Abstimmung mit der Fachbehörde ist im Verfahren erfolgt.

UP/ UVP-Prüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB(nF) (Fassung von 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005, m.W.v. 01.07.2005) durchgeführt.

Demnach ist nunmehr grundsätzlich jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Lediglich bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und den Angaben bezüglich verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen, die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird eine Umweltprüfung etc. nicht durchgeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich, da das Vorhaben gemäß § 3 i.V.m. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht in den Anwendungsbereich des UVPG fällt.

5. Sonstige Belange

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

Altlasten bzw. **Altlastenstandorte** sind im Plangebiet nicht bekannt. Treten aber, z.B. bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten auf, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht notwendig. Eigentümerin der zur Betriebserweiterung erforderlichen Fläche ist die Stadt Vermold.

7. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen der Stadtvertretung und der entsprechenden Fachausschüsse wird ausdrücklich hingewiesen.

Vermold, im Oktober 2006