

Der Bürgermeister Planungsamt	Aktenzeichen					Datum 13.02.2013 öffentlich	
Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Ja	Nein	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung	28.02.2013						
Rat	12.06.2013						

Betrifft:

4. Änderung des Bebauungsplanes Pier Nr. 13 „Gewerbegebiet Pier“
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Der Bebauungsplan Pier Nr. 13 „Gewerbegebiet Pier“ wird wie folgt geändert:

Auf den Grundstücken Gemarkung Schophoven, Flur 7, Flurstücke 367, 23, 371, 324 und 323 werden die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen für die ehemalige Hochspannungsfreileitung gestrichen. Es werden überbaubare Flächen mit der Nutzung GE ausgewiesen.

Im gesamten Planbereich wird die Ausweisung zur Angabe der Vollgeschossigkeit II gestrichen.
Punkt 2. der textlichen Festsetzungen wird gestrichen

Die textlichen Festsetzungen werden gem. der beigefügten Anlage geändert.

Da mit der Änderung die zulässige Grundfläche nicht erweitert wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchst. b, BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4. Abs. 1 wird abgesehen. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt wird und dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu den Öffnungszeiten während der öffentlichen Auslegung unterrichten kann.

Die öffentliche Auslegung wird gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt

Der Entwurf der Planänderung wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zugeleitet. Ihnen ist, unter Fristsetzung von 4 Wochen, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Begründung:

Durch das Gewerbegebiet Pier verlief auch die 220 KV Hochspannungsfreileitung, die tagebaubedingt verlegt worden ist. Mit dem Wegfall der Freileitung ist der hierfür ausgewiesene

Schutzbereich nicht mehr notwendig. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke soll der Schutzbereich nun gelöscht und der Bebauung freigegeben werden.

Des Weiteren hat sich in Vermarktungsgesprächen ergeben, dass die Festsetzung von Vollgeschossen gerade in Gewerbe und Industriegebieten nicht mehr zeitgemäß ist. Insbesondere mit der Betrachtung der für diese Gebiete typische Hallenarchitektur ist die Festlegung der Geschossigkeit in der optischen Außenwirkung sinnlos, da eine eingeschossige Halle höher wirkt, als beispielhaft ein zwei- oder gar dreigeschossiges Bürogebäude. Die Festsetzung zu der Geschossigkeit wird gestrichen, in den textlichen Festsetzungen wird die maximale Traufhöhe von Gebäuden festgesetzt. Die vorhandenen Hallen sind im Schnitt ca. 11 m in der Traufe und 13 m im First hoch. Für weitere Vermarktungen sollte sicherheitshalber ein Höhenzuschlag gegeben werden. Die Höhenbeschränkung soll deswegen in der Traufe auf 15 m über der Straße und im First auf 20 m über der Straße begrenzt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt. Die Ergänzung ist der **Anlage** zu entnehmen

Die Planänderung wird in der Sitzung dargelegt und kann erörtert werden.