

Begründung
zur
1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA"
der Gemeinde Reichshof



Gemeinde Reichshof

Entwurf für die erneute Offenlage
Stand: 14.02.2024



Gemeinde Reichshof

Katja Grunewald Abt. III/68, Bauverwaltung
Hauptstr. 12
51580 Reichshof
Tel. 02296 801 125
E-Mail katja.grunewald@reichshof.de
www.reichshof.org

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Reichshof

Loth Städtebau und Stadtplanung

Marburger Tor 4 - 6
57072 Siegen
Tel. 0271 - 67349477
E-Mail: info@loth-se.de
www.loth-stadtentwicklung.de

LOTH

Städtebau +
Stadtplanung

Abbildung Titelblatt: Geoportal.NRW (2023)

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Begründung	3
1. Einführung	3
1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2. Ausgangssituation	5
2.1. Stadträumliche Einbindung	5
2.2. Bebauung und Nutzung	5
2.3. Verkehrserschließung und -anbindung	5
2.4. Ver- und Entsorgung	5
2.5. Natur, Landschaft, Umwelt	6
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1. Regionalplan	9
3.2. Flächennutzungsplan	10
3.3. Verbindliche Bauleitplanung	10
3.4. Landschaftsplanung	11
4. Planungskonzept	12
5. Planinhalt und Festsetzungen	13
5.1. Art der baulichen Nutzung	13
5.2. Maß der baulichen Nutzung	14
5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4. Verkehrsflächen	15
5.5. Grünflächen	15
5.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	17
5.8. Nachrichtliche Übernahmen	19
5.9. Gestalterische Festsetzungen	19
5.10. Hinweise	19
6. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	21
7. Planungs- und Standortalternativen	22
8. Auswirkungen der Planung	22
8.1. Auswirkungen auf Nutzungen	22
8.2. Verkehr	22
8.3. Ver- und Entsorgung	23
8.4. Natur, Landschaft, Umwelt	23
8.5. Bodenordnende Maßnahmen	23
8.6. Kosten und Finanzierung	23
9. Flächenbilanz	24
10. Verfahren	24
11. Verfahrensvermerke	24
12. Rechtsgrundlagen	26
13. Anlagen	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	4
Abbildung 3: Darstellung der Landschaftsschutzgebiete in der Nähe des Plangebietes	7
Abbildung 4: Lage der Biotopkatasterflächen in der Nähe des Plangebietes	8
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln	9
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof	10
Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan Nr. 30 mit Änderungsbereich.....	11
Abbildung 8: Lage- und Organisationsplan für den Anbau des Feuerwehrhauses.....	12
Abbildung 9: Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 30	13

Bei Abbildungen ohne Quellenangabe ist die Quelle die Gemeinde Reichshof.

Teil A: Begründung

1. Einführung

1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Das Feuerwehrgerätehaus in Wehnrath ist für die Sicherstellung des Brandschutzes, gerade als Standort im Gewerbegebiet Wald-Wehnrath von hoher Wichtigkeit. Im Gewerbegebiet befindet sich eine Vielzahl Objekte mit erhöhtem Gefahrenpotential, die einer Brandverhütungsschau unterliegen. Aufgrund seiner Lage, insbesondere durch die Nähe zum Autobahnzubringer ist eine gute Erreichbarkeit für anfahrende Einsatzkräfte, sowie auch für ausrückende Einsatzkräfte bei entfernten Einsatzorten im Gemeindegebiet, gegeben.

Das Gebäude ist aufgrund gestiegener Anforderungen an seine Kapazitätsgrenze angeht und entspricht aus verschiedenen Gründen nicht mehr dem Standard eines modernen Feuerwehrgerätehauses. Es fehlt der notwendige Schwarz-Weiß-Bereich, eine Damenumkleide, Damendusche und ein Lager. Fahrzeugstellplätze sind ebenfalls nicht in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Notwendigkeit für die Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgerätehauses sind im aktuellen Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Reichshof beschrieben.

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt“. Aufgrund räumlicher Zwänge, die der Geometrie des Bestandsgebäudes und dessen Lage auf dem Grundstück geschuldet sind, lassen sich die notwendige Erweiterung des Gebäudes sowie die neu anzulegenden Parkplätze nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 30 soll daher geändert und sein Geltungsbereich in westlicher Richtung geringfügig erweitert werden. Da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich zum Teil „Flächen für die Landwirtschaft“ und zum Teil „Wald“ darstellt, ist außerdem die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Reichshof.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Reichshof im Gewerbegebiet Wald-Wehnrath am Ende der Straße „Am Busch“ (s. Abb. 1). Topographisch liegt das Bestandsgebäude der Feuerwehr auf einer Höhe von ca. 293 m ü. NHN. Das ca. 4.420 m² große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Sinspert, Flur 2 die Flurstücke 18 und 361 jeweils teilweise. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch Waldflächen
- im Norden durch die Wiehler Straße
- im Westen durch Waldflächen
- im Osten durch ein privates Gewerbegrundstück

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbegebiet Wehrath, 1. BA der Gemeinde Reichshof
1. Änderung

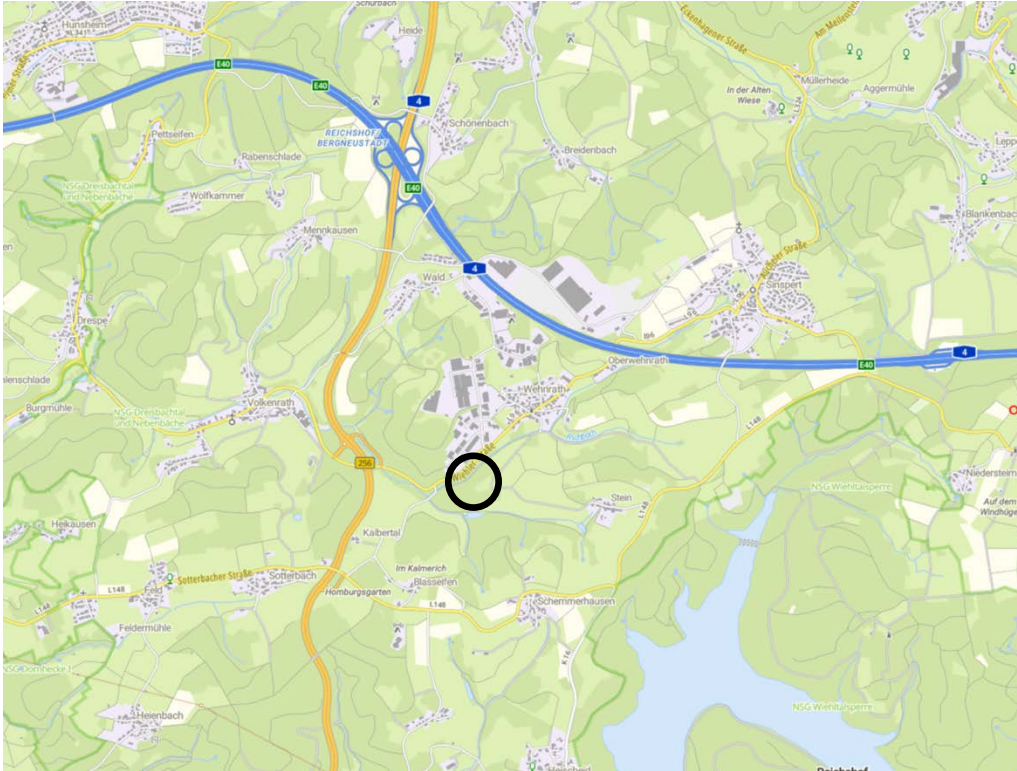


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.
(Quelle: www.tim-online.nrw.de)

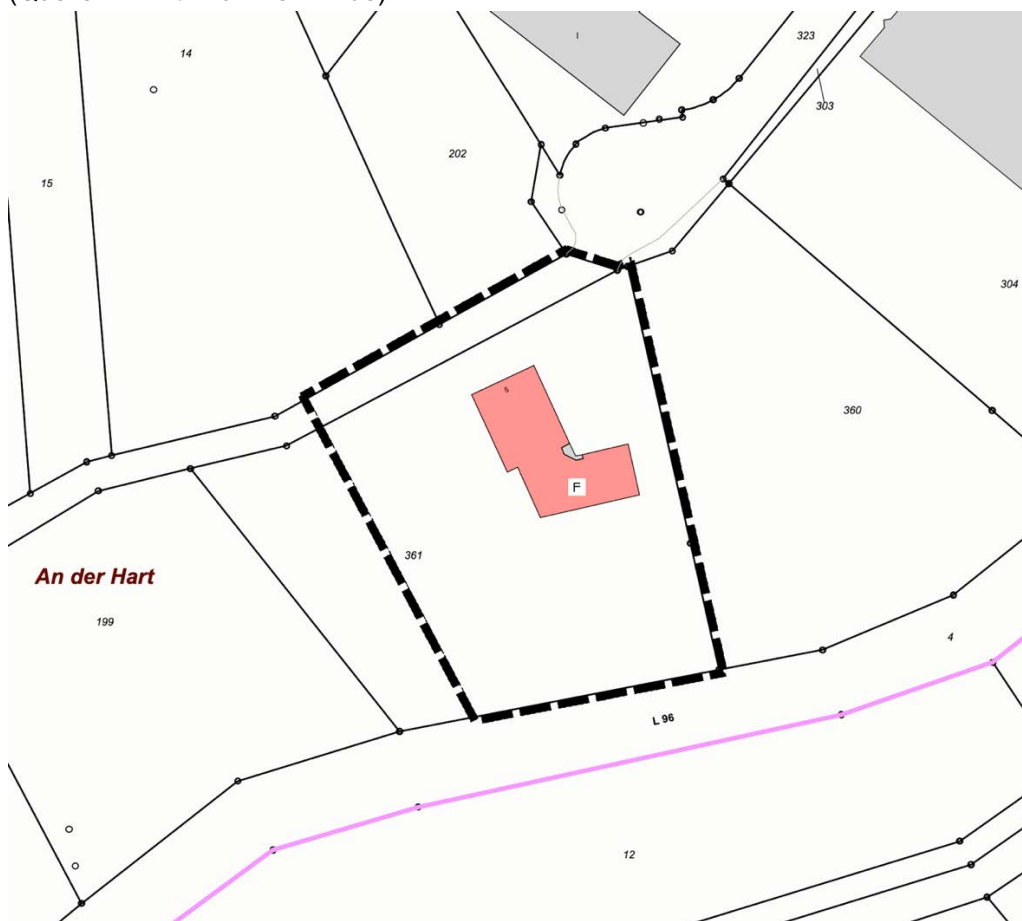


Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes Wald-Wehnrath, östlich der Bundesstraße 256. Das Plangebiet befindet sich am Ende der Straße „Am Busch“, welche als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet ist. Entlang der Straße „Am Busch“ befinden sich – ebenso wie im gesamten Gewerbegebiet Wald-Wehnrath - Gewerbe- und Industriegebäude in unterschiedlichen Größen. Das Feuerwehrgerätehaus bildet den westlichen Abschluss des Gewerbegebietes. In westlicher und südlicher Richtung befinden sich Wälder.

2.2. Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich der Planänderung befindet sich das vorhandene Feuerwehrgerätehaus mit asphaltierter Einfahrt und ein Zufahrtsweg zum Feuerwehrhaus, welcher im weiteren Verlauf in einen Waldweg übergeht. Das Feuerwehrgerätehaus ist als eingeschossiger Baukörper in L-Form mit Satteldach ausgebildet. Die übrigen Flächen im Änderungsbereich sind Wiesen- bzw. Waldflächen.

2.3. Verkehrserschließung und -anbindung

Hauptverkehrsachsen und Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath befindet sich in direkter Nähe zur Bundesstraße 256, welche wiederum an die Bundesautobahn 4 anbindet. Die Straße „Am Busch“ ist über die Gewerbeparkstraße und die Wiehler Straße an die B 256 angebunden. Der Wendehammer in der Straße „Am Busch“ ist so dimensioniert, dass Feuerwehrautos und Schwerlastverkehr wenden können.

2.4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die fachgerechte Abfallentsorgung wird durch ein örtliches Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

Trinkwasserversorgung

Eine Wasserversorgung des Gebiets wird durch die Anbindung an das öffentliche Netz sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Netz bereitgestellt. Für das Grundstück steht eine Löschwassermenge von 3.200 l / min über 2 Stunden zur Verfügung.

Stromversorgung

Die Versorgungsnetze für die Energieversorgung sind vorhanden.

Versorgung mit Gas

Ein Anschluss an das Gasnetz ist vorhanden.

Abwasser / Schmutzwasser

Das Feuerwehrgerätehaus ist an das örtliche Abwassernetz angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über den vorhandenen Regenwasserkanal.

2.5. Natur, Landschaft, Umwelt

Es wurde ein Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ angefertigt. Dieser beschreibt ausführlich die bestehende umwelt- und naturschutzfachliche Situation im Plangebiet. Zudem beschreibt der Umweltbericht die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Natur, Landschaft und Umwelt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der vorliegenden Begründung. Nachfolgend wird die Bestandssituation im Plangebiet im Hinblick auf Natur, Landschaft und Umwelt daher lediglich verkürzt dargestellt.

Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet LSG-5011-0002 Reichshof Süd (2.2.1). Im Nahbereich befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet LSG-5011-0001 = LSG Reichshof-Süd (2.2.2)

Das Landschaftsschutzgebiet wird daher gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Träger der Landschaftsplanung hat der Planung nicht widersprochen. Die Inhaltsbestimmungen des rechtgültigen Landschaftsplans treten erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.



Abbildung 3: Darstellung der Landschaftsschutzgebiete in der Nähe des Plangebietes (Quelle: Geoportal.NRW)

Biotope

Schutzwürdige Biotope

Schutzwürdige Biotope stellen wertvolle Lebensräume für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten dar und tragen damit zum Überleben bei. Schutzwürdige Biotope werden im Rahmen von Felderhebungen (Kartierungen) in der Landschaft erfasst und beschrieben. Südlich des Plangebietes befindet sich das schutzwürdige Biotop mit der Kennung BK-5011-094 und der Bezeichnung „Zwei Bachabschnitte zwischen Hoehmelskopf und Wehrath“.



Abbildung 4: Lage der Biotopkatasterflächen in der Nähe des Plangebietes (Quelle: LANUV NRW)

Böden

Im Bereich des Plangebietes stehen gemäß Bodenkarte Braunerden und Nassgley an. Den natürlichen Böden und teils als schutzwürdig eingestuft Böden kommt eine hohe Bedeutung zu (s. Umweltbericht).

Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Fauna-, Flora-, Habitat und Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete).

Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer oder Schutzgebiete nach der Definition des Wasserrechts. Südlich des Plangebietes verläuft der Volkenrather Bach. Das Plangebiet befindet sich nicht in Bereichen von Hochwassergefährdung (s. Umweltbericht).

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1. Regionalplan

Die Gemeinde Reichshof liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln. Im gültigen Regionalplan ist das Gewerbegebiet Wald-Wehrath als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festgelegt. Westlich angrenzend sind Waldflächen dargestellt. Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung von gewerblichen Betrieben, die wegen ihres großen Flächenbedarfes, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können. Die Ansiedlung eines Feuerwehrhauses ist eine notwendige Folgenutzung, die insbesondere der Sicherheit und dem Schutz von Menschen und Gebäuden dient. Die geplante Erweiterung des Industriegebietes entspricht den Darstellungen des Regionalplans.

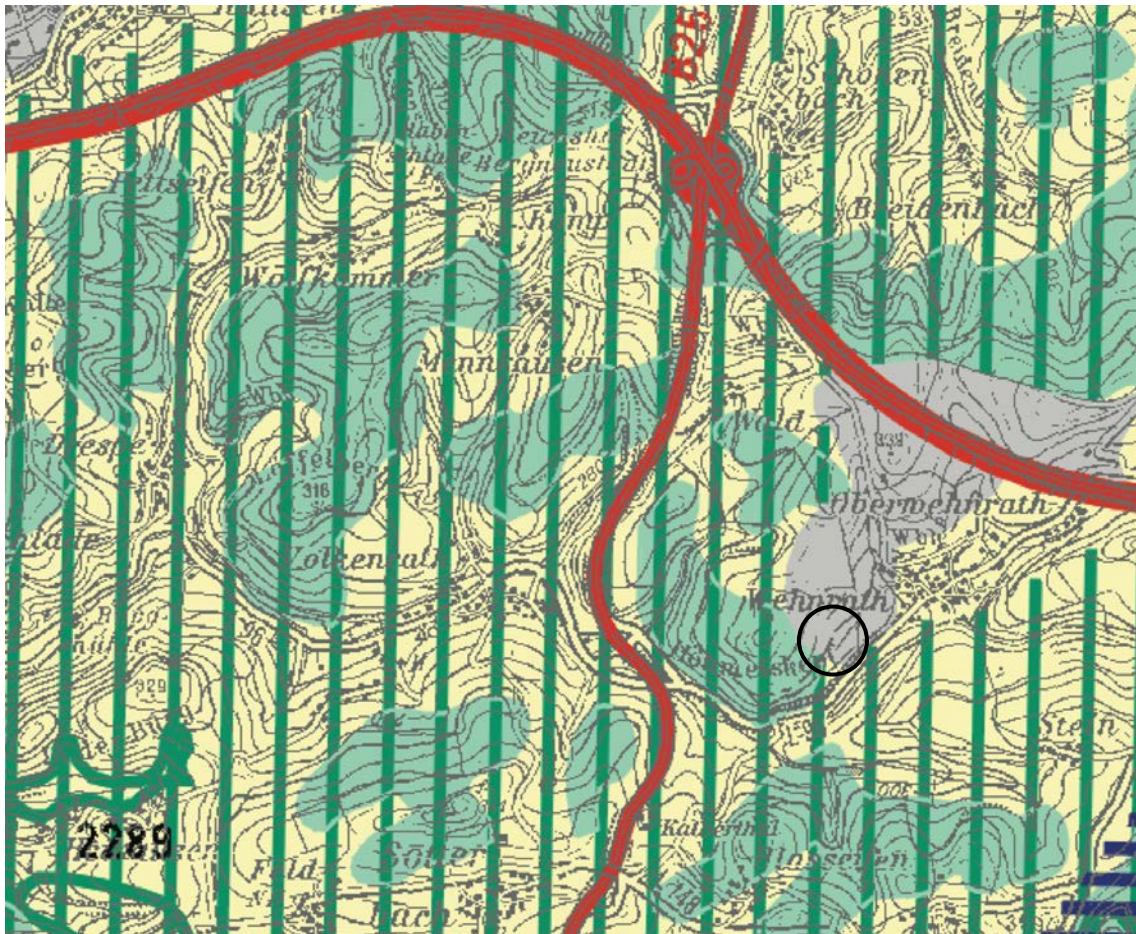


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als „vorbereitender Bauleitplan“ stellt die Grundzüge der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Der FNP ist gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im wirksamen FNP der Gemeinde Reichshof ist das Plangebiet zum Teil als „Gewerbliche Bauflächen“ deklariert. Westlich des Feuerwehrgerätehauses ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ und als „Wald“ dargestellt. Da der Bebauungsplan durch die Änderung in Richtung Westen erweitert wird und somit landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen beansprucht werden, ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht möglich. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof im Parallelverfahren geändert (100. Änderung).

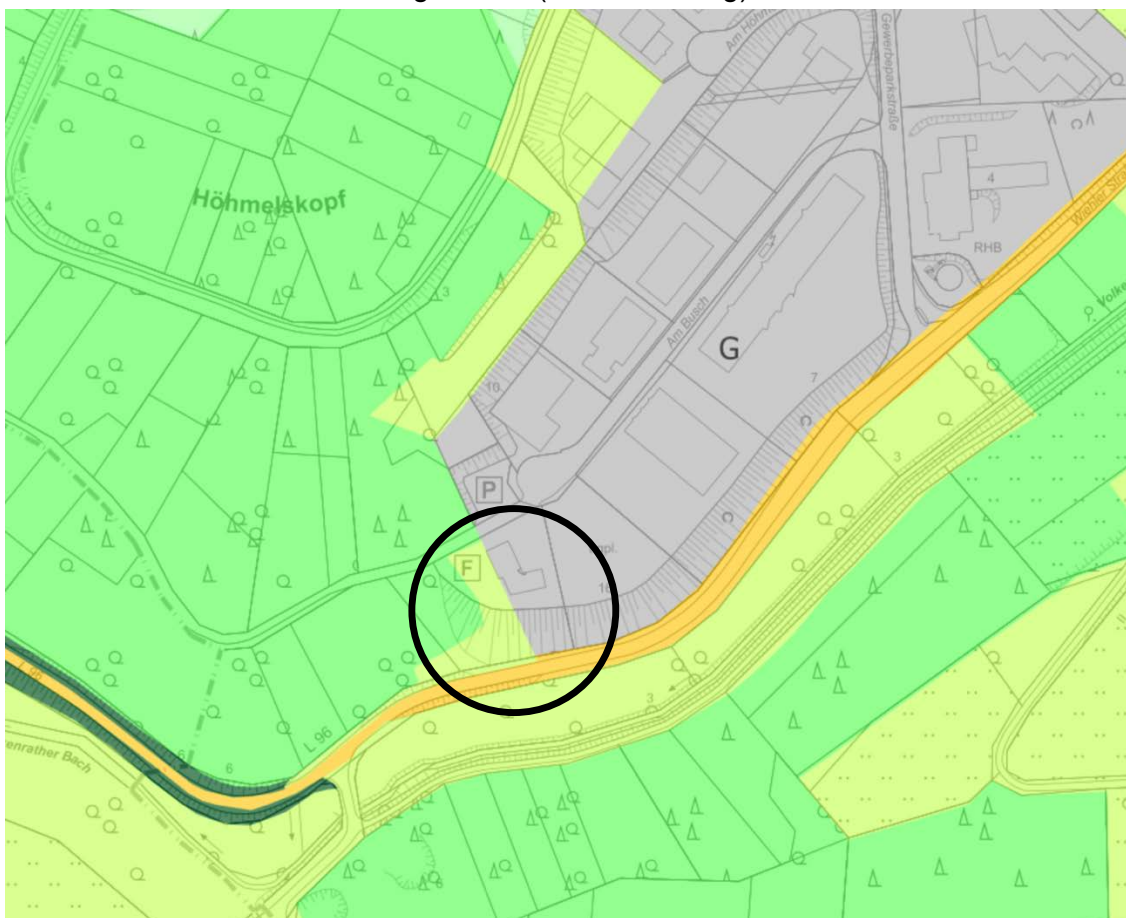


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichshof (Quelle: RIO.OBK)

3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“

Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt“. Die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses macht es notwendig, dass der Bebauungsplan in Richtung Westen erweitert wird. Die Flächen westlich des Bestandsgebäudes sind momentan nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30. Für den bebauten Bereich legt der Bestandsplan ein Industriegebiet (GI) fest. Der Bebauungsplan setzt eine GRZ von 0,7 und eine Baumassenzahl

von 9,0 fest. Zudem ist ein Baufenster durch Baugrenzen vorgegeben. Das Bestandsgebäude des Feuerwehrgerätehauses befindet sich nur zum Teil innerhalb des vorgegebenen Baufensters.

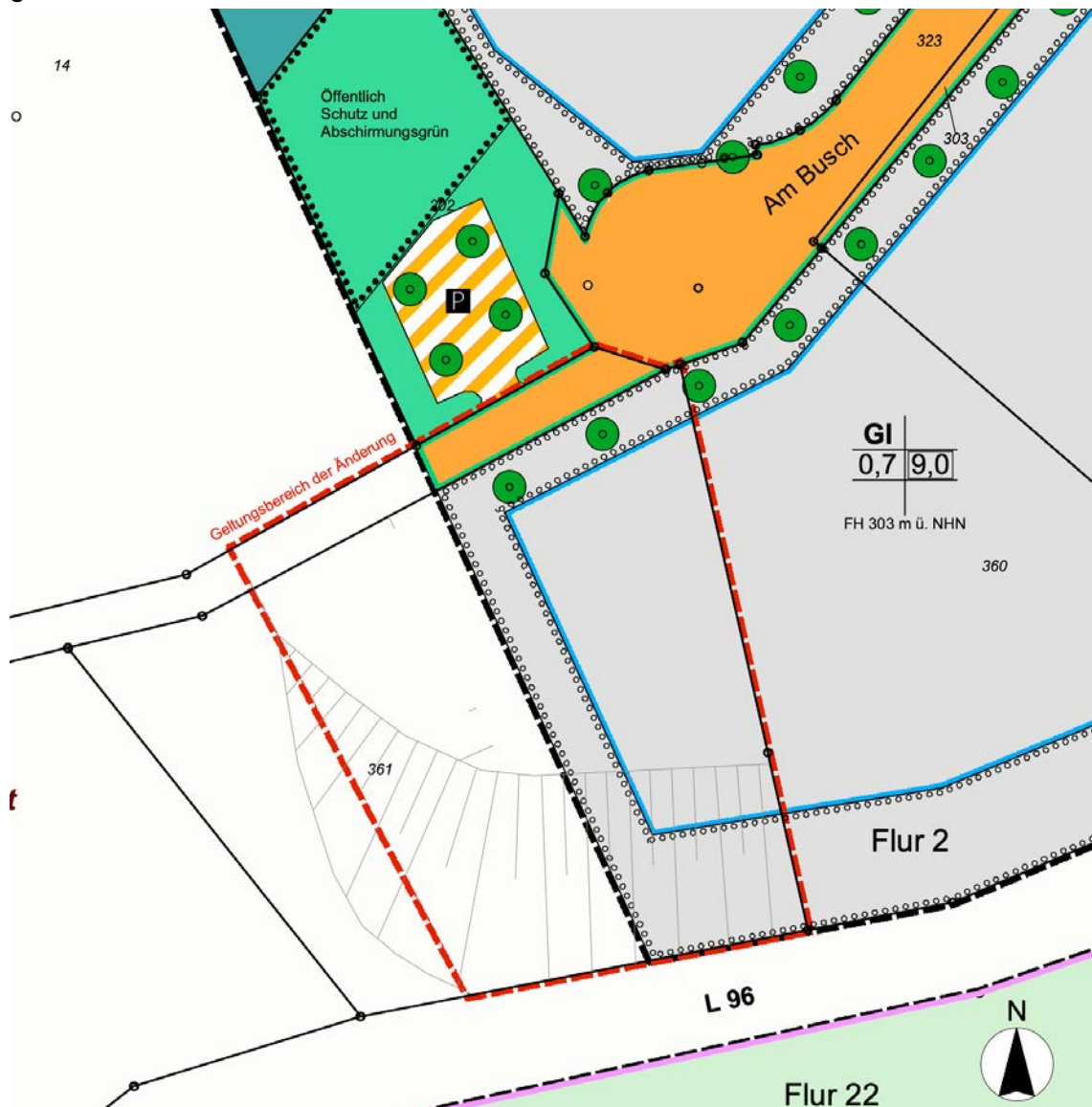


Abbildung 7: Bestandsbebauungsplan Nr. 30 mit Änderungsbereich

3.4. Landschaftsplanung

Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet LSG-5011-0002 Reichshof Süd (2.2.1). Im Nahbereich befindet sich außerdem das Landschaftsschutzgebiet LSG-5011-0001 = LSG Reichshof-Süd (2.2.2) (s. Kap. 2.5).

Das Landschaftsschutzgebiet wird daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Träger der Landschaftsplanung hat der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht widersprochen. Die Inhaltsbestimmungen des rechtsgültigen Landschaftsplans treten erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

4. Planungskonzept

Der Bebauungsplanänderung liegt die Erweiterungsplanung des bestehenden Feuerwehrhauses zugrunde. Das Planungskonzept sieht vor, das bestehende Gebäude der Feuerwehr in Richtung Norden und Westen zu erweitern. Die erforderlichen Parkplätze für Einsatzkräfte sollen im Westen des Neubaus angelegt werden. Somit soll ein problemloses Eintreffen und Ausrücken der Einsatzkräfte gewährleistet werden. Das vorhandene Gelände soll dabei möglichst erhalten und nicht verändert werden. Der vorhandene Baumbestand im Süden des Plangebietes stellt ein Sicherheitsrisiko für die baulichen Anlagen im Plangebiet dar. Aus diesem Grund soll der Gehölzbestand entnommen werden und stattdessen ein hochwertiger Waldrand mit kleineren Gehölzen hergestellt werden. Der geplante Lage- und Organisationsplan des Feuerwehrhauses ist Abb. 8 zu entnehmen. Die geplante Darstellung der Änderung im Bebauungsplan ist der Abb. 9 zu entnehmen.

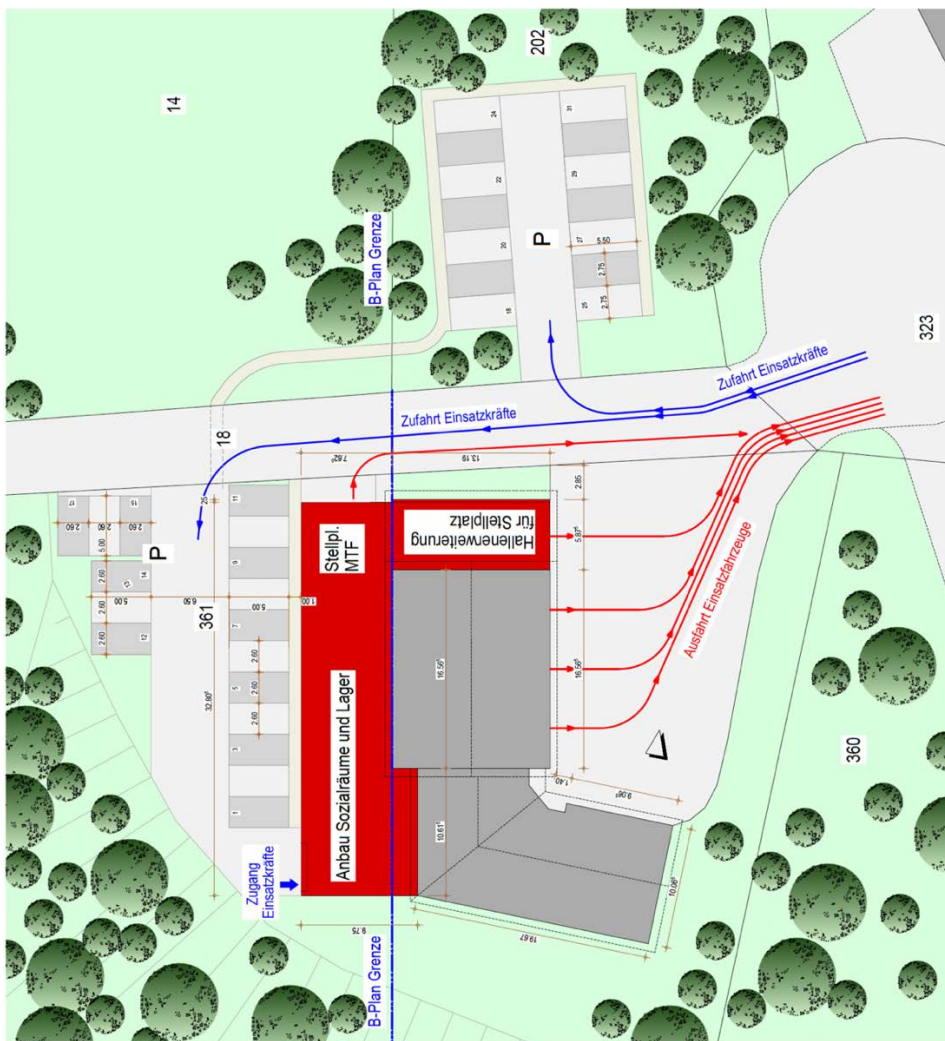


Abbildung 8: Lage- und Organisationsplan für den Anbau des Feuerwehrhauses (Quelle: Schneider Architekten)

Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V aus der Abstandsliste vom 09.07.1982, sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsverhalten, außer die unter Abstandsklasse V mit (*) gekennzeichneten Anlagen aus der Abstandsliste vom 09.07.1982.

Im Industriegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie gewerbliche Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 700 m², die in Verbindung mit der Produktion der gewerblichen Anlagen betrieben werden (z. B. Kraftfahrzeughandel in Verbindung mit Kraftfahrzeugwerkstätten)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung greifen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ auf. In diesem ist für das Grundstück ebenfalls ein Industriegebiet (GI) mit den oben aufgeführten Einschränkungen festgesetzt. Die Abstandsklassen sind der Abstandsliste vom 09.07.1982 zu entnehmen, auf deren Grundlage die Festsetzungen für den Ursprungsbebauungsplan getroffen wurden. Die bestehenden Festsetzungen aus dem Bestandsbebauungsplan werden für den Änderungsbereich übernommen. Zur Realisierung der Erweiterung des Feuerwehrhauses ist lediglich eine flächenmäßige Erweiterung des Industriegebietes in Richtung Westen notwendig.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

Grundflächenzahl

gemäß § 17 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Industriegebiet auf 0,7 festgesetzt.

Im Bestandsbebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ ist für die Industriegebiete entlang der Straße „Am Busch“ einheitlich eine GRZ von 0,7 fest. Dies wird auch für den Erweiterungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um eine einheitliche Entwicklung im Gesamtgebiet sicherzustellen.

Höhe der baulichen Anlagen

gemäß § 18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen im Industriegebiet wird auf 30,3 m üNN festgesetzt. Ausnahmsweise darf für ein Drittel der jeweiligen zu errichtenden Betriebsgebäude innerhalb eines Betriebsgrundstückes im Industriegebiet die festgesetzte maximale Firsthöhe über NN um bis zu 5 m überschritten werden. Von den o.a. maximalen Firsthöhen sind lediglich Schornsteine unter Berücksichtigung des § 14 Luftverkehrsgesetz ausgenommen.

Die getroffene Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen leitet sich aus dem Bestandbebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA“ ab. In diesem wird für den Änderungsbereich sowie die benachbarten Grundstücke südlich der Straße „Am Busch“ eine einheitliche Firsthöhe festgelegt, um die Höhenentwicklung im Gebiet zu steuern. Die Höhenfestsetzung wird für den Änderungsbereich übernommen, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, die sich in die Nachbarbebauung einfügt.

5.3. Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 – 23 BauNVO

Baugrenze

Im Änderungsbereich wird eine neue Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze für den Änderungsbereich wird im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan in Richtung Westen erweitert, um eine Erweiterung des Feuerwehrhauses zu ermöglichen. Währenddessen wird die Baugrenze im Süden im Vergleich zum Ursprungsplan weiter in Richtung Norden verschoben. Grund dafür ist, dass sich im südlichen Bereich des Plangebietes, an den Böschungsf lächen, ein Wald entwickelt hat, dessen Fläche somit vor baulichen Eingriffen geschützt werden soll.

5.4. Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verlängerung der Straße „Am Busch“, in Form eines Stichweges, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit dem Ausbau des Stichweges wird die verkehrliche Erschließung der Flächen für die Feuerwehr gewährleistet.

5.5. Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung

Im Geltungsbereich befinden sich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldrand“. Der vorhandene Waldbestand wird aufgrund der Nähe zum Plangebiet und aus Sicherheitsgründen aufgrund der Topografie (Steilhang) zurückgenommen. Auf den ehemaligen Waldflächen wird auf der öffentlichen Grünfläche entsprechend den Festsetzungen für Anpflanzungen ein Waldsaum aufgebaut.

5.6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldrand

Ausgehend vom Industriegebiet sind auf 10 m Breite in Gruppen vereinzelt bodenständige Gehölze wie Schlehe, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, Hasel und Hunds-Rose zu pflanzen. Auf der weiteren Fläche sind Laubbäume II. Ordnung wie Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche und die u. g. Sträucher zu pflanzen. Im Laufe der natürlichen Sukzession ist ein geschlossener Gehölzsaum entwickeln. Es ist in forstüblichen Verbänden mit geeignetem Sortiment und aus gebietseigener Herkunft, bei Forstpflanzen nach Forstvermehrungsgesetz, anzupflanzen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahl-liste zu verwenden:

Pflanzenarten:

Bäume 2. Ordnung:

- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Pflanzgröße / Pflanzabstand:

Bäume 2. Ordnung:

Heister, 2–3 x verpflanzt, 150–175 cm, Pflanzung unregelmäßig in Trupps zu 3–4 Pflanzen auf 50 % der Fläche

Sträucher:

v. Strauch, 3–5 Triebe, 100–150 cm

Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,5 x 1,5 Meter. Die Gehölze (außer Vogelkirsche) sind zur Strukturanreicherung ab dem 10. Standjahr im 5-jährigen Rhythmus auf den Stock zu setzen.

Auf der festgesetzten Grünfläche befindet sich derzeit größerer Baumbestand, welcher eine potenzielle Gefahr für Gebäude und Mensch im Plangebiet darstellt. Der Gehölzbestand muss daher entnommen werden. Aufgrund der Hanglage eignet sich die Fläche nicht für eine Bebauung. Es bietet sich daher an, die Fläche weiterhin zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu nutzen. Aus diesem Grund soll die Fläche südlich des Industriegebietes als Waldrand entsprechend der obenstehenden Festsetzungen ausgeformt werden. Ziel der Festsetzung ist es, eine hochwertige Gehölzstruktur zu entwickeln, die gleichzeitig ein geringes Risiko für die baulichen

Anlagen sowie für Leib und Leben darstellt. Eigentümerin der Fläche ist die Gemeinde Reichshof, die somit auch zur Umsetzung der Festsetzungen verpflichtet ist.

5.7. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass es ohne weitere Vorgaben zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Wasser kommen kann. Aus diesem Grund werden die nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass die Umsetzung der Planung nicht zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt.

Schutzgut Tiere

Vermeidungsmaßnahme 1: Vögel

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf zukünftig versiegelte bzw. überbaute Bereiche zu beschränken.

Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Vermeidungsmaßnahme 2: Fledermäuse

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit der gebäudebewohnenden Fledermäuse gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Gebäude ist daher vor einem potenziellen Umbau, insbesondere, falls sich der Umbau auf Dachflächen oder die Holzverkleidung bezieht, auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Es ist eine Sichtkontrolle der Gebäude auf Spuren, Quartiere und Individuen von Fledermäusen durchzuführen. Sollten bei der Untersuchung entsprechende Hinweise gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Oberbergischen Kreises abzustimmen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Haselmaus

Da das Vorkommen der Haselmaus im Bereich der kleinflächig beanspruchten Waldrandstrukturen rein spekulativ ist, wird es fachgutachterlich als ausreichend erachtet, die Tötung von Haselmäusen zu vermeiden. In den direkt angrenzenden Strukturen des Waldrandes hat die Haselmaus weiterhin einen Lebensraum zur Verfügung.

Zur Vermeidung der Tötung von Haselmäusen sind die Fällarbeiten des Gehölzbestandes innerhalb der Winterruhe der Haselmäuse (November bis Februar) durchzuführen. Die Wurzelstöcke dürfen nicht beeinträchtigt werden, da Haselmäuse in diesen überwintern könnten. Die Fällarbeiten sind möglichst manuell mit geringer Beanspruchung der Laub- und Humusschicht durchzuführen. Alternativ könnte mit bodenschonenden maschinellen Verfahren gearbeitet werden. Das im Zuge der Fällarbeiten anfallende Holz darf nicht auf der Fläche gelagert oder gehäckselt werden. Es würde im Folgenden zur Einrichtung kurzfristig verfügbarer Winterquartiere genutzt.

Ab Mai kann dann mit der Rodung der Wurzelstöcke der Sträucher und Gehölze im Bereich der Vorhabensfläche begonnen werden. Zu dieser Zeit haben die überwinternden Haselmäuse ihre Quartiere in den Wurzelstöcken sicher verlassen. Eine Nutzung der Wurzelstöcke sowie der umgebenden Fläche durch andere planungsrelevante Tierarten ist nicht anzunehmen. Gleichwohl ist vor der Durchführung der Rodungsarbeiten im Zuge einer umweltfachlichen Baubegleitung eine Kontrolle der Fläche durchzuführen, um sicherzustellen, dass diese frei von Vogelnestern ist.

Schutzgut Pflanzen

Vermeidungsmaßnahme 4: Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung sind umzusetzen.

Schutzgut Boden

Vermeidungsmaßnahme 5: Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Schutzgut Wasser

Vermeidungsmaßnahme 6: Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen bzw. Verwendung von biologisch abbaubaren Alternativen, z. B. Hydrauliköl

5.8. Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 "Reichshof Süd"

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 10 „Wiehltalsperre“ des Oberbergischen Kreises, welcher für den Bereich westlich des bestehenden Feuerwehrgerätehauses das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Reichshof Süd“ festsetzt. Das Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Inhaltsbestimmungen des rechtgültigen Landschaftsplans treten erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

5.9. Gestalterische Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbegebiet Wehnrath, I. BA" gelten die Gestaltungsfestsetzungen der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbe- und Industriegebiet Wehnrath vom 11.04.1990.

5.10. Hinweise

Altlasten

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die zuständige Behörde des Oberbergischen Kreises umgehend zu informieren.

Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von europäischen Vogelarten und innerhalb der Winterruhe der Haselmaus, also im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Die Fällarbeiten sind möglichst bodenschonend durchzuführen, sodass die Wurzelstöcke, in welchen Haselmäuse überwintern könnten, nicht beeinträchtigt werden. Das anfallende Holz darf nicht auf der Fläche belassen werden (potentielles Winterquartier der Haselmaus). Ab Mai können die Wurzelstöcke der Gehölze gerodet werden. Sollte es zu einem Umbau des Bestandsgebäudes kommen, ist dieses zuvor auf ein Vorkommen von Fledermäusen hin zu

untersuchen. Für die Durchführung aller aufgeführten Maßnahmen wird die Betreuung durch eine Ökologische Baubegleitung vorgeschrieben.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Reichshof als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02296/801126) mitzuteilen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Entwässerung

Bei einer Veränderung der bestehenden Entwässerungssituation im Plangebiet sind bestehende Einleitungserlaubnisse über ein einschlägiges Wasserrechtsverfahren anzupassen. Dabei sollte sich an den Anforderungen des Merkblattes DWA M/A 102 orientiert werden. Im Zuge des Bauantragverfahrens ist ein Entwässerungskonzept für die baulichen Anlagen vorzulegen

Kampfmittelrückstände

Sollten bei der Durchführung von Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Reichshof als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

Kompensation

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 3.791 Biotopwertpunkte erforderlich. Hinzu kommt ein Bedarf von 707 Biotopwertpunkten zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden, sodass insgesamt 4.498 Biotopwertpunkte zur Kompensation erforderlich werden. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof. Der Waldausgleich in Höhe von 1.082 m² erfolgt über das sogenannte „Waldkonto“, dem ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Gemeinde Reichshof zugrunde liegt.

Telekommunikationsanlagen

Der Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im Bebauungsplangebiet ist der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen:

Deutsche Telekom Technik GmbH

T NL West, PTI 22

Innere Kanalstr. 98

50672 Köln

6. Umweltbericht, Kompensation und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Umweltbericht

Zu dieser Bebauungsplanänderung wurde ein Umweltbericht (Teil B) vom Büro Bertram Mestermann Landschaftsplanung angefertigt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung. Im Zuge des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen geprüft:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Der Umweltbericht kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt“ der Gemeinde Reichshof keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter ausgehen. Für die Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Tiere und Boden ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung von Vermeidungs- sowie Kompensationsmaßnahmen vermindert bzw. ausgeglichen werden können (vgl. Mestermann 2023).

Die erwähnten Vermeidungsmaßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden (s. Kap. 5.6).

Kompensation

Im Rahmen des Umweltberichtes wird der Kompensationsbedarf für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Die Kompensationswertermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Planung ein Defizit von insgesamt 4.498 Biotopwertpunkte entsteht. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen über das Ökokonto der Gemeinde Reichshof. Der Waldausgleich in Höhe von 1.082 m² erfolgt über das sogenannte „Waldkonto“, dem ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz und der Gemeinde Reichshof zugrunde liegt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ vom Büro Mestermann Landschaftsplanung angefertigt, welcher die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe I dokumentiert. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dem vorliegenden Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten zu erwarten sind. Die hierfür notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 5.6).

7. Planungs- und Standortalternativen

Die Planung sieht die Erweiterung eines bestehenden Standortes der Feuerwehr im Ortsteil Wehnrath in der Gemeinde Reichshof vor. Das Feuerwehrgerätehaus in Wehnrath ist für die Sicherstellung des Brandschutzes, gerade als Standort im Gewerbegebiet Wald-Wehnrath von hoher Wichtigkeit. Im Gewerbegebiet befindet sich eine Vielzahl Objekte mit erhöhtem Gefahrenpotential, die einer Brandverhütungsschau unterliegen. Aufgrund seiner Lage, insbesondere durch die Nähe zum Autobahnzubringer ist eine gute Erreichbarkeit für anfahrende Einsatzkräfte, sowie auch für ausrückende Einsatzkräfte bei entfernten Einsatzorten im Gemeindegebiet, gegeben. Die Planung ist notwendig, um in Zukunft einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen.

Das Bestandsgebäude liegt am Rande eines Gewerbegebietes. Aufgrund der Geometrie des Bestandsgebäudes sowie der vorhandenen Eigentumsverhältnisse ist eine Erweiterung in östlicher Richtung nicht möglich. Die notwendige Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses muss sich daher in Richtung Westen orientieren. Die Planung berücksichtigt das Ziel, einen möglichst geringen Anteil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen zu beanspruchen. Die Angemessenheit der Planung ist somit ebenfalls gewährleistet.

8. Auswirkungen der Planung

8.1. Auswirkungen auf Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf umgebende Nutzungen. Die Erweiterung des Feuerwehrhauses trägt zur Sicherheit der umliegenden Gebäude im Gewerbegebiet Wehnrath bei. Weitere städtebauliche Auswirkungen (positiv wie negativ) sind nicht zu erwarten.

8.2. Verkehr

Durch die Planung wird unter anderem das Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr sowie den An- und Abfahrtsverkehr vom Feuerwehrgerätehaus besser zu organisieren. Durch die zusätzlichen Parkplätze im Bereich hinter dem Gebäude ist mit einer Verbesserung

der Parksituation zu rechnen. Mit einer Erhöhung der Verkehrsmengen durch die Planung ist nicht zu rechnen.

8.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die notwendigen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Negative Auswirkungen durch die Planungen sind daher nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser

Durch die Planung kommt es im Plangebiet voraussichtlich zu einer erhöhten Versiegelung von Flächen. In der Folge ist mit erhöhten Abflussmengen des Niederschlagswassers zu rechnen. Im Zuge des Bauantragverfahrens ist ein Entwässerungskonzept für die baulichen Anlagen vorzulegen.

8.4. Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt werden detailliert im Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath, 1. BA“ untersucht. Darüber hinaus wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und eine Eingriffs-Ausgleich Bilanzierung vorgenommen.

Durch die Planung sind keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten (s. Umweltbericht). Für die Schutzgüter Pflanzen, biologische Vielfalt, Tiere und Boden ergeben sich teilweise erhebliche Beeinträchtigungen, die jedoch bei Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung der vorgeschriebenen Kompensation vermindert bzw. ausgeglichen werden können.

8.5. Bodenordnende Maßnahmen

Durch die Planungen werden keine Maßnahmen der Bodenordnung ausgelöst.

8.6. Kosten und Finanzierung

Die Gemeinde Reichshof übernimmt die Kosten für die Planung.

9. Flächenbilanz

<i>Pos.</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche in m²</i>
1	Industriegebiete (GI)	2.734
2	Straßenverkehrsfläche	412
3	Öffentliche Grünfläche	1.274
4	Plangebiet gesamt	4.420

10. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 "Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt" beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren durchgeführt, d. h. unter Anwendung der frühzeitigen Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung und Durchführung einer Umweltprüfung (gemäß §§ 2 (4) i. V. m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB). Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind mit der Planung verbunden, wodurch ein Ausgleich gemäß Ausgleichsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz notwendig ist. Ebenfalls werden mögliche artenschutzrechtlich relevante Inhalte geprüft.

11. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss und Beschluss

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt“ beschlossen.

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 30.05.2022 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.07.2023 in der Zeit vom 28.07.2023 bis einschließlich 28.08.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 12.08.2023 aufgefordert.

Beschluss zur Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat am 11.09.2023 den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.09.2023 in der Zeit vom 09.10.2023 bis einschließlich 09.11.2023 im Rathaus der Gemeinde Reichshof öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.09.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 16.10.2023 aufgefordert.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung nach der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.__ in der Zeit vom __.__.__ bis einschließlich __.__.__ im Rathaus der Gemeinde Reichshof erneut öffentlich ausgelegt.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.__ erneut beteiligt worden. Die Behörden wurden aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum __.__.__ abzugeben.

Abwägungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat am __.__.__ über die vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und beschlossen.

Satzungsbeschluss

gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Reichshof hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehnrath – I. Bauabschnitt“ bestehend aus der Planzeichnung, Text sowie der Begründung mit Anlagen und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung am __.__.__ als Satzung beschlossen.

Bekanntmachung/ Inkrafttreten des Bebauungsplanes

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes ist am __. __. ____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit am __. __. ____ in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Gewerbegebiet Wehrath – I. Bauabschnitt“ wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom Tage der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus der Gemeinde Reichshof, Abt. III/68, Bauverwaltung, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanduplikats mit der rechtskräftigen Fassung wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Reichshof, _____ Bürgermeister

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV), Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist

13. Anlagen

1. Abstandsliste vom 09.07.1982 (MBI. NW 1982 S. 1376/SMBI. NW 280)
2. Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 30, Gewerbe- und Industriegebiet Wehnrath vom 11.04.1990