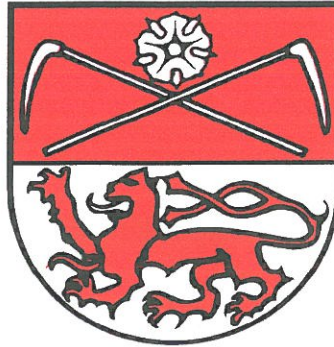


Gemeinde Marienheide



**Aufhebung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.3
"Gewerbestandort Gogarten"
gem. § 13 BauGB**

Begründung

Aufhebung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
"Gewerbstandort Gogarten"

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Gogarten und umfasst den bestehenden Gewerbehof mit den nördlich, westlich und östlich angrenzenden Freiflächen bis hin zum Gewässer „Wipper“.

Das Gebiet ist durch die gewerbliche Bebauung, einzelne Wohngebäude und Gärten sowie landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Der Geltungsbereich wird im Norden vom Bachlauf der Wipper begrenzt.

Südlich des Planungsgebietes verläuft die Trasse der Wipperfürther Strasse (B 256). Richtung Westen und Richtung Osten verspringt die Grenze bedingt durch vorhandene Wohnbebauung in nördlicher Richtung. In westlicher Richtung wird die Grenze durch einen vorhandenen Graben sowie durch die Wipper beschrieben. Der ans Gewässer angrenzende bisherige Lagerplatz westlich des sich im gemeindlichen Eigentum befindlichen Weges wird aus der nutzbaren Gewerbefläche des B-Plangebietes herausgenommen und verbleibt im Einklang mit dem Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Nutzfläche.

Von Osten begrenzen Auen der Wipper den Geltungsbereich des B-Planes, wobei anzumerken ist, dass auch im östlichen Bereich (innerhalb) des Plangebietes Wipperrauen liegen.

2. Ursprüngliche Ziele und Inhalte

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte dem Eigentümer sowie den dort ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden ihre seinerzeit illegalen Nutzungen zu legalisieren.

Im anderen Fall wären durch den Erlass von Nutzungsverbieten entweder die Betriebe unter Hinterlassung einer Industriebrache zur Verlagerung gezwungen worden, oder aber ihre Existenz wäre wirtschaftlich auf das Höchste bedroht gewesen.

Stark emittierende Betriebe waren bedingt durch Wohnhäuser in der Nachbarschaft nicht zugelassen. Bei der bisherigen Koexistenz zwischen Betrieben und angrenzender Wohnbebauung sind keine Konfliktpunkte entstanden. Dieses wurde durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

Daher war im Plangebiet eine Betriebswohnung ausnahmsweise zugelassen.

3. Anlass der Aufhebung

Da der Vorhabenträger nicht in der Lage war den Durchführungsvertrag umzusetzen, hat der Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 17.06.2008 die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbestandort Gogarten“ beschlossen.

4. Grad der Realisierung und Bestand

Inzwischen wurde das Objekt versteigert und der neue Besitzer hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB beantragt, um die erworbenen Flächen bzw. die bestehenden Gebäude für Kleingewerbe, vornehmlich Kunstgewerbe, nutzen zu können. Ein genehmigter Abbruch einiger Gebäudeteile ist erfolgt.

5. Regionalplan

Im Regionalplan Teilabschnitt Region Köln (Stand: 2006) ist das Plangebiet als „Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt.

6. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist der Planbereich überwiegend als „gewerbliche Baufläche“, „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünfläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wurde somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

7. Baurechtliche Grundlagen nach der Aufhebung

Parallel zum Aufhebungsverfahren wird das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 86 "Kleingewerbestandort Gogarten" durchgeführt. Der Bebauungsplanbereich ist identischen. Durch den Bebauungsplan Nr. 86 "Kleingewerbestandort Gogarten" gem. § 30 BauGB soll für die Herrichtung und Sanierung der Gebäude Baurecht geschaffen werden , um die Flächen bzw. die bestehenden Gebäude für Kleingewerbe, vornehmlich Kunstgewerbe, nutzen zu können.

8. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Gemeindestrasse von der B 256 „Wipperfürther Straße“ aus. Zusätzliche Erschließungsanlagen waren nicht geplant. Der Einmündungsbereich B 256/Gemeindestraße sollte bzgl. seines Einmündungstrichters baulich optimiert werden.

Im Bereich der Bundesstrasse befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Bushaltestelle, so dass auch eine Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr gegeben ist.

9. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 86 "Kleingewerbestandort Gogarten" werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft dokumentiert und abgearbeitet.

10. Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

11. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Da dieses bei der Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht der Fall sein kann, besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. einer Einzelfallprüfung gemäß § 3c UVPG ergibt.

12. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 "Gewerbestandort Gogarten" ein Aufhebungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

13. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Aufhebung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Marienheide, im November 2012