

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 der Stadt Moers, Kapellen (Industriestraße/Bahnhofstraße)

Begründung

1. Anlass und Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 129 der Stadt Moers, Kapellen (Industriestraße/ Bahnhofstraße) ist seit dem 06.04.1994 rechtsverbindlich und in der Zwischenzeit in 2 Teilbereichen geändert worden.

Der größte Teil der Flächen des Bebauungsplangebietes ist auf Grundlage der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen (u. a. Tennisplatzanlage, verschiedene gewerbliche Nutzungen) realisiert.

Lediglich im südöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes liegen zwei städtische Grundstücke (Flurstücke 1032 und 1073), die -mit Ausnahme der Verkehrsfläche ‚Fritz-Peters-Straße‘- seit Jahren keiner Nutzung zugeführt werden konnten. Diese Flächen sind im Bebauungsplan überwiegend als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.

Es hat sich über die Jahre herausgestellt, dass für eine kleinteilige Ansiedlung gewerbetreibender Nutzer auf diesen Grundstücken kein Bedarf vorhanden ist. Nunmehr gibt es das Kaufinteresse eines Betriebes, der die Fläche als Ganzes bewirtschaften möchte.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Verkauf dieser Fläche zu vertreten, zumal somit ein seit Jahren städtebaulicher Missstand beseitigt wird. Zurzeit werden beide Grundstücke durch eine im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche, welche in Teilen bereits ausgebaut ist, durchschnitten. Bei dieser Verkehrsfläche handelt es sich um eine Stichstraße ausgehend von der Wendeanlage der Fritz-Peters-Straße. Diese sollte der Erschließung der angrenzenden Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete sowie der südlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage dienen. Bei einer Veräußerung an den o. g. Betrieb ist es nunmehr erforderlich, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan an dieser Stelle zu ändern, da die Verkehrsfläche entbehrlich ist und nunmehr den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten zugeschlagen werden soll. Auch die Anbindung an die südlich gelegene Parkanlage ist entbehrlich, da die Zuwegung zum Park über den vorhandenen Rad- und Wanderweg nördlich der Tennisplatzanlage sowie über die Bahnhofstraße und die Lauersforter Straße ausreichend gewährleistet ist.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 129, die zur Änderung anstehen

Für den Änderungsbereich sehen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 Straßenverkehrsfläche mit zugehöriger Straßenbegrenzungslinie und überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen mit zugehörigen Baugrenzen innerhalb von eingeschränkten Gewerbegebieten vor.

3. Geänderte Festsetzungen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Die jetzige Straßenverkehrsfläche innerhalb des Änderungsbereiches soll dem überbaubaren und nicht überbaubaren Teil der angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete zugeschlagen werden, um die hierdurch vergrößerte Grundstücksfläche bau-

lich angemessen nutzen zu können. Dabei verläuft die Baugrenze nunmehr jeweils im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ‚Fritz-Peters-Straße‘ bzw. zur Geltungsbereichsgrenze.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 129 und seiner Änderungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigte Änderung der zeichnerischen Festsetzungen werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 129 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Moers
02.07.2007