

Vorlage Nr. 14/0116

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Harter	Entscheidung	13.03.2014	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 149, 1. Änderung

Gebiet: Rockwoolstraße / Bottroper Straße

hier: I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m § 13a BauGB

II. Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Das ca. 1,45 ha große Änderungsgebiet umfasst Flächen im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 149, unmittelbar östlich der Rockwoolstraße.

Durch die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 149 werden Teile des festgesetzten Gewerbegebietes GE 3 sowie die zwischen diesem und der Rockwoolstraße festgesetzten Grünflächen überplant. Bislang sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 149 die überbaubaren Grundstücksflächen deutlich weiter von der Rockwoolstraße abgerückt als in den weiter südlich festgesetzten Baugebieten GE 1 und GE 2. Ein Grund für die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen war es, die Möglichkeit einer Umfahrung offenzuhalten. Dieses Ziel wird nicht weiter verfolgt. Mittlerweile besteht eine Nachfrage nach Gewerbeflächen an dieser Stelle, die aufgrund der eingeschränkten überbaubaren Grundstücksflächen aber nicht zu befriedigen ist.

Die Nachfrage richtet sich nach Gewerbegrundstücken in der Größe zwischen 1.000 und 4.000 qm. Um diese vergleichsweise kleinen Grundstücke erschließen zu können, ist eine zusätzliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung notwendig. Westlich dieses Weges verbleibt dann jedoch nur wenig überbaubare Grundstücksfläche. Im Rahmen der 1. Änderung soll dies verbessert werden.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Planerisches Ziel der Stadt Gladbeck bleibt die Bereitstellung von ausreichenden Gewerbeflächen. Dabei ist im Sinne der Innenentwicklung der effektiven Ausnutzung bestehender Gewerbeflächen der Vorrang vor Neuausweisungen zu geben. Dies trägt den in § 1a Abs. 2 BauGB niedergelegten Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung. Durch die Nutzung städtischer Nachverdichtungspotenziale kann die vorhandene soziale und technische Infrastruktur effizienter genutzt und gleichzeitig können die noch unbebauten Landschaftsräume vor der Inanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Die Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes soll durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen verbessert werden.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder auf nachbarschaftliche Belange aufgrund der an die Rockwoolstraße heranrückenden Bebauung sind in diesem durch gewerbliche Nutzungen und die Kreisstraße K4 selbst geprägten städtebaulichen Umfeld nicht zu erwarten. Zudem bleibt mit der Festsetzung einer Grünfläche entlang der Rockwoolstraße die abschirmende Wirkung des dortigen, auch baumbestandenen, Grünstreifens trotz der teilweisen Rücknahme der Grünflächen erhalten.

Eine Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung stellt klar, dass dadurch aus der Sicht des Artenschutzes keine Probleme ausgelöst werden. Auch der Immissionsschutz bleibt im Rahmen der bisherigen Festsetzungen, die nicht geändert werden sollen, gesichert. Dies ist gutachterlich bestätigt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gladbeck wird das Änderungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes 149 waren in erster Linie die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen sowie die planerische Steuerung des Einzelhandels. Der Einzelhandel wurde ausgeschlossen, um im Sinne des Einzelhandelskonzeptes planerisch verträglich gesteuert zu werden (Schutz von Zentren und Nahversorgung), und um zu gewährleisten, dass die Gewerbeflächen in erster Linie für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe zur Verfügung stehen.

Diese Zielsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 149 beibehalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 149 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird, was im vorliegenden Fall gegeben ist. Ziel der Planung ist die effektivere Nutzung und sehr geringfügige Erweiterung eines bereits festgesetzten und schon vormals in Anspruch genommenen Gewerbegebietes.

Auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden) wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Die Beteiligungen der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sollen gleichzeitig durchgeführt werden. Auf diese Weise kann das Änderungsverfahren beschleunigt werden. Inhaltlich bietet sich diese Vorgehensweise an, da der Ursprungsplan erst im Jahr 2013 rechtsverbindlich wurde und deshalb die dort vorgenommenen Beteiligungen und Abstimmungen noch relativ aktuell sind. Zudem ist der Änderungsumfang, wie oben dargestellt, eingeschränkt (wichtige Festsetzungen wie Art und Maß der baulichen Nutzung oder des Immissionsschutzes bleiben unverändert), so dass keine gravierenden Anregungen erwartet werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

I. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB

Für den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 149, Gebiet: Rockwoolstraße / Bottroper Straße, ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 20.02.2014 vorgesehenen Grenzen die 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird

- a) von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen,
- b) die Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) nach § 3 Abs. 2 BauGB und
- c) die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

II. Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149, Gebiet: Rockwoolstraße / Bottroper Straße, in der Fassung vom 20.02.2014 einschließlich der Begründung wird zugestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 149, Gebiet: Rockwoolstraße / Bottroper Straße, in der Fassung vom 20.02.2014 wird mit Begründung vom 20.02.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Bürgermeister
I.V.

- Martin Harter -
Stadtbaurat

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
 Rates
 Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: