

**Vorlage Nr. 15/0134**

Federf. Stadamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

<b>Vorlage für den</b>	Berichterstatter	Zuständigkeit	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss		Entscheidung	23.04.2015	7

öffentliche Sitzung

**Betrifft:**

**Bebauungsplan Nr. 167, Gebiet: Hegestraße**

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13 a BauGB**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 62 b, Gebiet: Gewerbepark „Wiesenbusch“, rechtsverbindlich seit dem 12.05.1993, sowie seine 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010, setzt für den Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebes „Schellhase“ (Hegestraße 253/255) eine Fläche für die Landwirtschaft fest. Demnach sind auf der Fläche nur Vorhaben zulässig, die der Landwirtschaft dienen.

Der Gartenbaubetrieb wurde vor mehreren Jahren aufgegeben. Eine Reaktivierung des Betriebes sowie eine wirtschaftliche Nutzung auf der als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Fläche ist aufgrund der zu geringen Größe des zu Verfügung stehenden Grundstücks betriebswirtschaftlich nicht umsetzbar. Entsprechende Vermarktungs- bzw. Veräußerungsversuche sind in der Vergangenheit gescheitert.

Auf dem ehemaligen Grundstück des Gartenbaubetriebes befinden sich im westlichen Grundstücksbereich zwei vorhandene Wohngebäude mit den Hausnummern 253 und 255. Diese bilden den Abschluss des Siedlungsbereiches südlich der Hegestraße. Nach Osten hin schließt sich das ehemalige Gartencenter (Leerstand) an. Im östlichen Grundstücksbereich des ehemaligen Gartenbaubetriebes verlaufen Ferngasleitungen mit den zugehörigen Schutzstreifen, die nicht überbaut werden dürfen.

Es ist beabsichtigt, die Flächen des ehemaligen Gartencenters einer Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei soll der bereits vorhandene Abschluss des Siedlungsbereiches durch die

<b>Mitzeichnungen</b>					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordnete	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: \_\_\_\_\_

Wohngebäude Nr. 253 und 255 planungsrechtlich gesichert werden. Nach Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude kann die entstehende Baulücke zwischen diesem Gebäudebestand im Westen und den nicht überbaubaren Fernleitungen im Osten durch eine Straßenrandbebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauungsstruktur geschlossen werden. Somit kann vermieden werden, dass die ehemaligen Betriebsgebäude langfristig als „Schrottimmoblie“ Bestand haben bzw. als solche wahrgenommen werden. Insgesamt führen die beabsichtigten Maßnahmen nach Beseitigung der alten Betriebsgebäude und -flächen zu einer wesentlichen Reduzierung der überbauten Flächen im Übergang zum angrenzenden Außenbereich.

Eine Neubebauung soll in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung in 1 ½ geschossiger Bauweise entwickelt werden.

Zu einer möglichen Umsetzung der Planungen wurde im Vorfeld ein Abstimmungsgespräch über die beabsichtigten Nutzungen mit dem Regionalverband Ruhr (RVR) geführt. Die beabsichtigte Arrondierung der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan soll die vor Ort bereits vorhandene Bebauung (Haus-Nrn. 253 und 255) abschließend festschreiben und auf dem östlich angrenzenden Grundstücksbereich geringfügig ergänzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung nach Westen ist nicht vorgesehen. Durch die vorgesehene Arrondierung wird der regionale Grünzug auf der Nordseite der Hegestraße nicht tangiert.

Als Ergebnis des Gespräches mit dem RVR als Träger der Regionalplanung konnte festgehalten werden, dass unter Beachtung der vorgenannten Planungsziele eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung gewährleistet ist.

Die Einwirkungen durch Straßenlärm und Gewerbe für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 167 wurden im Vorfeld durch ein Immissionsschutzgutachten untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte für den einwirkenden Gewerbelärm maximal um 1 dB(A) überschritten werden. Diese geringfügige Überschreitung steht jedoch einer Wohnbebauung nicht entgegen. Die Lärmwerte für den Verkehrslärm sind ebenfalls geringfügig überschritten. Diese Überschreitung kann durch passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan kompensiert werden.

Eine Untersuchung zur Verträglichkeit des Betriebes „Pilkington Deutschland AG“ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist mittlerweile nicht mehr erforderlich. Nach Mitteilung der Bezirksregierung Münster ist die Fa. Pilkington seit dem 19.01.2015 aus dem Störfallrecht (Seveso-II-Richtlinie) entlassen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher ist für die angestrebte Entwicklung die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der (nachträglichen) Berichtigung i. S. des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 62 b, Gebiet: Gewerbepark „Wiesenbusch“, sowie der Bebauungsplan Nr. 62 b, 1. Änderung, Gebiet: Gewerbepark „Wiesenbusch“, sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 aufgehoben werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

folgende

**Ergebnisrechnung**

<b>Ertrag</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

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

**investiver Finanzplan**

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

<b>Auszahlung</b>	<b>€</b>
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen:

zur Verfügung

nicht zur Verfügung

**Beschlussentwurf:**

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss der Stadt Gladbeck beschließt wie folgt:

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Für das Gebiet Hegestraße ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 24.03.2015 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 167 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 62 b, Gebiet: Gewerbepark „Wiesenbusch“, rechtsverbindlich seit dem 12.05.1993, sowie seine 1. Änderung, rechtsverbindlich seit dem 01.04.2010 sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 167 aufgehoben werden.
3. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB und
  - c) die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt

Der Bürgermeister



- Ulrich Roland -

---

In der Sitzung des

\_\_\_\_\_-Ausschusses

Rates

Haupt- und Finanzausschusses

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