

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	06.04.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	25.04.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 "Gewerbegebiet Dunlopstraße" für das Gebiet im westlichen Einmündungsbereich der Dunlopstraße zur Krackser Straße

- Stadtbezirk Sennestadt -

- Änderungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechts, Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen.

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ ist für das Gebiet im westlichen Einmündungsbereich der Dunlopstraße zur Krackser Straße gemäß §§ 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (1. Änderung).
2. Für die genaue Abgrenzung des Änderungsgebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden gemäß der Anlage C festgelegt.
4. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.
5. Die 1995 eingeleiteten Verfahren (Entwurfsbeschlüsse) zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. I/St 10 „Südlich der Bahnlinie“ sowie Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und die zugehörige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nicht weitergeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungs-büro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten:

Der Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ liegt im Stadtbezirk Sennestadt. Das Plangebiet wird im Norden durch die industriell / gewerblich genutzten Flächen entlang der Krackser Straße und im Osten durch die Grenzen der Grundstücke Dunlopstraße 7 und 10 begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch die Dunlopstraße sowie im Westen durch die Grenze des Grundstückes Krackser Straße 164 begrenzt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 48, 504, 506, 508, 883, 1062 (tlw.), 1063 (tlw.), 1126 (tlw.), 1140 (tlw.), 1141 (tlw.), 1195 (tlw.), 1196 (tlw.), sowie 1214 (tlw.), Flur 13, Gemarkung Sennestadt, mit einer Gesamtfläche von ca. 1,68 ha.

Das nördliche Plangebiet ist durch gewerbliche / industrielle Nutzungen geprägt. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine ca. 0,48 ha große Stellplatzanlage, die zu der nördlich der Krackser Straße gelegenen gewerblichen Nutzung gehört, angrenzend ist ein unbebautes Grundstück vorhanden. Vereinzelt finden sich Wohnnutzungen am Rande des Änderungsbereiches.

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Krackser Straße. Die innere Erschließung erfolgt darüber hinaus über die Dunlopstraße.

Die angrenzende Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Gewerbe- / Industriebebauung geprägt, untergeordnet sind Wohnnutzungen vorhanden. In fußläufiger Entfernung befindet sich die DB-Haltestelle „Sennestadt“.

Planungsziele

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“.

Das Verkehrskonzept wurde nicht, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, umgesetzt. Dies sah vor, dass die Dunlopstraße als Haupteerschließungsstraße parallel zur Bundesautobahn A 33 mit Anbindung an die Verler Straße verlaufen sollte. Die Krackser Straße sollte gemäß dieser Planung gegenüber der Dunlopstraße eine untergeordnete Erschließungsfunktion für die nördlich gelegenen Gewerbegebiete und Industriegebiete übernehmen. Dazu war eine neue Verkehrsführung der Krackser Straße in Form einer geänderten Anbindung an die Dunlopstraße festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes „Dunlopstraße“ erfolgt jedoch abweichend von dem Verkehrskonzept und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Bisher dient die Dunlopstraße als Erschließungsstraße des bestehenden

Gewerbegebietes und mündet als „Einhang“ an zwei Stellen auf die Krackser Straße, die bislang die Funktion einer Haupteinfahrtsstraße III. Ordnung übernimmt.

An dem ursprünglichen Gesamtverkehrskonzept soll aktuell festgehalten werden. Lediglich im westlichen Anbindungsbereich der Krackser Straße an die Dunlopstraße soll die Flächenausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gemäß der dortigen Bestandssituation neu geordnet werden. Dabei soll die heutige Anbindung der Dunlopstraße an die Krackser Straße gegenüber des Gießereibetriebes weiterhin genutzt werden. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf die geplante Neuanknüpfung der Krackser Straße zur Dunlopstraße zu verzichten und den Bereich zugunsten einer gewerblichen Entwicklung zu überplanen. Durch die Anpassung der Baufenster soll eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen geschaffen werden, die somit einer potentiellen Nachverdichtung oder einem perspektivischen Erweiterungsbedarf der ansässigen Betriebe dient.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10.1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ notwendig.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Am südlichen Plangebietsrand ist die verlängerte Dunlopstraße als Straßennetz III. Ordnung dargestellt (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraße).

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 ersetzt werden, soweit sie hiervon betroffen sind.

Ebenfalls sollen die 1995 eingeleiteten Verfahren (Entwurfsbeschlüsse) zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. I/St 10 „Südlich der Bahnlinie“ sowie Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und die zugehörige 107. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht weitergeführt werden.

Das Gewerbegebiet wurde damals als aus den Bebauungsplänen entwickelt angesehen. Daher sollten die o.g. Bebauungspläne aufgehoben werden und die Bestimmungen des § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ für unbebaute Grundstücke gelten. Gleichzeitig wurde die 107. Änderung des Flächennutzungsplanes als Entwurf beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurde jedoch deutlich gemacht, dass sich eine Beurteilung der Flächen nach § 34 BauGB auf die Standortsicherung für Gewerbe- und Industriebetriebe ungünstig auswirken könnte.

Somit wurden die o.g. Verfahren nicht weitergeführt.

Im Zusammenhang mit diesem Änderungsverfahren sollen daher die vor über 20 Jahren eingeleiteten Aufhebungsverfahren offiziell eingestellt werden.

Beigeordneter

Übersicht der Beschlussvorlage**A****1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: März 2017

B**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Planungsstand: März 2017

C**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“**

- Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Planungsstand: März 2017