

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Sennestadt	30.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	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 -	
- Entwurfsbeschluss	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Änderung bestehenden Planungsrechts	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
Keine	
Hinweis: Bei Umsetzung der Planung werden keine Wohneinheiten entstehen	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
Änderungsbeschluss: BV Sennestadt, 06.04.2017, TOP 12 StEA, 25.04.2017, TOP 29.2, Drucksachen Nr.: 4497/2014-2020	
Beschlussvorschlag:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ für das Gebiet im westlichen Einmündungsbereich der Dunlopstraße zur Krackser Straße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen. 2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen. 3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen. 	
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- / Industriebauung 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 „Eingang“ an zwei Stellen auf die Krackser Straße, die bislang die Funktion einer Haupteerschließungsstraße 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 Neuanbindung 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.

Verfahren

Am 25.04.2017 (vgl. Drucksachen-Nr. 4497/2014-2020) wurde der Änderungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 „Gewerbegebiet Dunlopstraße“ und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 31.05.2017 ein Unterrichtungs- und Erörterungstermin.

Im Zeitraum 02.05.2017 bis 14.06.2017 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Zudem wurde ein Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erarbeitet. Ergänzend hierzu wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Zusammenfassend wird deutlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 primär zu Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen führen wird, da die vorhandenen restlichen Biotopstrukturen im Bereich der Gehölzgruppen entfernt werden.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Stellungnahmen wurden überprüft und abgewogen. Die Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Unterrichtungstermin) und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Ämterabstimmung wurde der Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in der Anlage A unter Punkt 3 zusammengefasst.

Es wird vorgeschlagen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/St 10-1 nunmehr als Entwurf zu beschließen und den Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB mit Begründung, Umweltbericht, Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

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.

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

- Bebauungsplan-Vorentwurf – Nutzungsplan (verkleinert)

Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Planungsstand: Entwurf, November 2017

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

- Bebauungsplan Entwurf – Nutzungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Entwurf, November 2017

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

Begründung zum Entwurf

Planungsstand: November 2017

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

Umweltbericht zum Entwurf (Stand: November 2017)