



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte/r: Demografiebeauftragter

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2015/0105
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60.3 "Ergänzung Gewerbepark"

Aufstellungsbeschluss Beschluss über die öffentliche Auslegung

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
20.05.2015 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60.3 „Ergänzung Gewerbepark“ wird gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 a Baugesetzbuch beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Absicherung von Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen von im Gewerbepark ansässigen Firmen auf einer bisherigen öffentlichen Grünfläche im Übergangsbereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede / Tutenbrock“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Neubeckumer Straße / Grüner Weg“. Die Grünverbindung bleibt erhalten.

2. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, von dem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c Baugesetzbuch „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 60.3 „Ergänzung Gewerbepark“ gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Personal- und Sachkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil (BauGB). Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag genannt.

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

Im Jahre 2014 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2014 laut IT.NRW auf Basis des Zensus 2011: 36.065). Diese positive Entwicklung bedeutet jedoch keine Trendumkehr.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist unter anderem die Entwicklung bestehender Gewerbeflächen zur grundsätzlichen Stärkung des Standortes Beckum eine Zielsetzung, da bei der Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe Arbeitsplätze entstehen und gesichert werden.

Erläuterungen

Umgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Betriebsgrundstücke der ansässigen Gewerbebetriebe sowie Teile der öffentlichen Grünfläche im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbepark Grüner Weg“ und im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Grenze zum Betriebsgrundstückes Flur 10, Flurstück 423,
- im Westen und Süden durch das Straßengrundstück „Gewerbepark Grüner Weg“,
- im Norden durch das Flurstück 452, Flur 10, sowie einer aus diesem Flurstück noch zu vermessenden Grenze zwischen Grünfläche und gewerblichen Baufläche.

Der Geltungsbereich ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 11. März 2014 wurde der grundsätzliche Erweiterungsbedarf der Firma „KUK-Automation GmbH“ sowie die Anpassungserfordernis der gewerblichen Grundstücksflächen in diesem Bereich vorgestellt. Neben der Erweiterung der gewerblichen Nutzfläche soll insbesondere ein verbesserter Straßenanschluss die Anlieferung und Abholung von Werkstücken erleichtern (siehe auch Vorlage 2014/0035 – Bestandserweiterungen im Bereich des Gewerbeparks Grüner Weg).

Im Zuge der Erweiterungsüberlegungen beantragte nunmehr die bis 2014 ebenfalls am Standort ansässige Firma „Bruno Gartentechnik“ die Festsetzung einer neuen Gewerbefläche im Anschluss an das bereits in Ihrem Besitz befindlichen Grundstück „Gewerbepark Grüner Weg 40“. Der Bestand wird längerfristig durch die Freckenhorster Werkstätten genutzt. Der derzeit an der Neubeckumer Straße befindliche Betrieb möchte jedoch kurzfristig in der Nähe seines alten Standortes eine speziell den Bedürfnissen des Betriebes entsprechende neue Gewerbehalle errichten.

Die beiden anstehenden Erweiterungs- und Neubauabsichten sind im Weiteren mit den potentiellen Erwerbern der Fläche soweit konkretisiert worden, dass nunmehr die planungsrechtliche Anpassung der bestehenden Bauleitplanung durchgeführt werden kann.

Es ist dazu vorgesehen, für das gesamte Betriebsgrundstück einen eigenständigen Bebauungsplan aufzustellen, im dem auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbepark Grüner Weg“ angepasst werden. Die straßenbegleitende Grünfläche soll in einer Größenordnung von rund 2600 m² zugunsten einer gewerblichen Baufläche zurückgenommen werden, die für beide Gewerbetreibenden entsprechende Baumöglichkeiten bietet.

Der Bebauungsplan entspricht den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, der an dieser Stelle bereits gewerbliche Baufläche darstellt.

Die gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 60 „Obere Brede/Tuttenbrock“ werden südlich mit einer öffentlichen Grünfläche in unterschiedlichen Breiten von der seit 1994 bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbepark Grüner Weg“ abgegrenzt. In dieser Grünverbindung soll zukünftig der im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünring um die Stadt Beckum – die sogenannte Steinbruchallee – verlaufen. Diese wichtige Fuß- und Radwegeverbindung bleibt in Funktion und Qualität erhalten und würde durch den Bebauungsplan nur unwesentlich verkleinert, um den Erfordernissen einer modernen und effizienten Gewerbearchitektur zu entsprechen. Der Verlust an Grünfläche soll im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend der bisherigen Festsetzungen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbepark Grüner Weg“ erhalten.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen die Baugrenzen der bisherigen Grenze zwischen gewerblicher Baufläche und öffentlicher Grünfläche zurückgenommen werden, um eine durchgehende Bebaubarkeit der Gewerbeflächen zu ermöglichen. Um ein einheitliches und dem Gewerbepark angemessenes städtebauliches Bild von der Straßenseite sicherzustellen, soll eine Baulinie sowie eine geschlossene Bauweise zur Straßenseite festgesetzt werden. Die zukünftigen Gebäude sollen damit grenzständig aneinandergelagert werden können. So soll eine einheitliche städtebauliche Front zur Durchgangsstraße entstehen und interne Betriebsabläufe von der Straßenseite abgeschirmt werden.

Über gestalterische Festsetzungen soll die Höhenentwicklung und die Dachneigung auf die jeweiligen Bedürfnisse der Gewerbetreibenden aber auch auf die Anforderungen an ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild abgestimmt werden. Es werden Festsetzungen zur Eingrünung im sensiblen Übergangsbereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und gewerblicher Baufläche getroffen.

Im Zuge der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen kann gleichzeitig die Straßenverkehrsfläche so vergrößert werden, so dass zukünftig eine Verbreiterung des bestehenden Kreisverkehrs möglich wird.

Auf den neuen Gewerbeflächen wird voraussichtlich eine private Regenwasserrückhaltung erforderlich, um eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation sicherzustellen.

Es wird festgestellt, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen kann. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe

nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4 c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB verzichtet werden.

Der Bebauungsplanentwurf liegt in der Sitzung vor, so dass mit dem Aufstellungsbeschluss gleichzeitig die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 in Verbindung mit § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen werden kann.

Anlage(n):

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60.3
2. Bestandsluftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60.3