

Sachgebiet: Stadtentwicklung

Beschlussvorlage Nr.: 0054/2019

AZ.: 61-02/20/27

öffentlich

Datum: 18.06.2019

Beratungsfolge:

Beteiligte Sachgebiete:

Stadtentwicklungsausschuss - **04.07.2019**

Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Neuaufstellung Wiebusch", Ortschaft Belecke hier: Annahme des Vorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Den dieser Vorlage zugrunde liegenden Vorentwürfen

- Bebauungsplanvorentwurf vom Juni 2019 (Anlage 2)
- der Vorentwurf der Begründung vom Juni 2019 (Anlage 3)

wird zugestimmt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, auf der Grundlage dieser Vorentwürfe die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit soll in Form einer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Warstein vorgenommen werden.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Begründung:

Auf die Befangenhheitsvorschriften wird ausdrücklich hingewiesen!

Die landesplanerische Anfrage zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (67. Änderung) wurde seitens der Bezirksregierung positiv beschieden. Der zu entwickelnde Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und wird aus dem Regionalplan heraus entwickelt. Die Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet ist aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) ersichtlich.

Im Vorfeld des Bebauungsplan-Vorentwurfs „Neuaufstellung Wiebusch“ fand am 09.05. eine Anliegerversammlung bei der Albert Franke GmbH im Wiebusch statt. Hierdurch bekamen die Anlieger bereits vor der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Ideen und Anregungen vorzubringen. Im Anschluss an den gemeinsamen Austausch wurde der Vorentwurf „Neuaufstellung Wiebusch“ erarbeitet.

Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich seiner Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften überarbeitet und teilweise an die des Bebauungsplanes Industriepark Warstein-Belecke angepasst. Um den Anliegern und Betriebseigentümern einen größeren Handlungsspielraum zu gewähren und Erweiterungsoptionen für die jeweiligen Betriebe zu ermöglichen wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche wurden auf 6.00 m reduziert
- Die gewerblichen Bauflächen wurden hinter den Wendehämmern geringfügig erweitert
- Die gewerblichen Bauflächen wurden im südlichen Bereich in Richtung B 516 erweitert (Altplanungen von Straßen NRW über eine nördliche Verlagerung der B 516 wurden verworfen)
- Zufahrtsbeschränkungen über die K 76 wurden aufgehoben
- Eine abweichende Bauweise wird festgesetzt, um eine Grenzbebauung an die seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenze zu ermöglichen
- Die Firsthöhe wird auf 12 m festgesetzt
- Die Gestaltungsvorschriften sind auf ein geringes Maß herabgestuft

Durch die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen werden voraussichtlich Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein. In welchem Umfang und auf welchen Flächen dieser Ausgleich stattfinden kann, wird in einem Umweltbericht im weiteren Verfahren geprüft werden müssen.

Zusätzlich zu den schon vorhandenen gewerblichen Bauflächen wird durch die geplante Erweiterung eine zusätzliche gewerblich, nutzbare Fläche von ca. 2 ha geschaffen. Eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest schaffte bereits Klarheit darüber, dass darüber hinaus eine Ausweitung der gewerblichen Flächen nicht möglich sei. Der angrenzende Biotopkomplex der Dumecke und die schützenswerten Grünflächen östlich des Bachlaufes kommen für eine mögliche Bebauung nicht in Frage.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Neufestsetzungen im Bebauungsplan-Vorentwurf für die Betriebe vor Ort weitere Möglichkeiten geschaffen werden könnten, um nachhaltig planen und wirtschaften zu können. Bedarfsgerechte und an aktuelle Bedarfe angepasste Erweiterungsmöglichkeiten stellen für die Betriebe eine langfristige Perspektive am Gewerbestandort Wiebusch dar.

Auf der Grundlage der dieser Beschlussvorlage beigefügten Vorentwürfe könnte die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren (67. Änderung) geändert werden (siehe hierzu Beschlussvorlage Nr. 0053/2019).

Dr. Schöne
- Bürgermeister -

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Vorentwurf "Neuaufstellung Wiebusch" vom Juni 2019
3. Vorentwurf der Begründung vom Juni 2019

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt

Ja: Nein: Freiwillige Leistung: Pflichtige Leistung:

1. Mittelbereitstellung
2. Ergänzende Informationen (z.B. Auswirkungen auf Personal, Folgekosten, Refinanzierung)
Zur Durchführung des Planverfahrens fallen bei der Planungsabteilung Personal- und Sachkosten an. Im weiteren (Parallel-)Verfahren fallen Kosten für einen gemeinsamen Umweltbericht sowie ein gemeinsames Artenschutzgutachten an.