

STADT WETTER (RUHR)

ÖFFENTLICHE

NICHTÖFFENTLICHE

VORLAGE DER VERWALTUNG
DRUCKSACHE-NR: 2018035

FB/FD : 4/1
Verfasser/in: Herr Terbahl
Datum: 28.02.2018

Beratung und Beschluss

R A T

am:

Hauptausschuss

am:

S o n d e r s i t z u n g
Stadtentw.-, Wirtschaftsf.- und Bauausschuss
(Fachausschuss)

am: 08.03.2018

Betreff:

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr-Bremse“

hier: 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

2. Billigungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß der Begründung zu 1 wird der Abwägung der Verwaltung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefolgt.

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse“ wird gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Begründung:

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 24.05.2017 den Beschluss gefasst, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse einzuleiten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Betriebsstandortes der Gebr. Zobel & Co. Speditions GmbH in Wetter (Ruhr)-Schmandbruch im Zuge der weiteren wirtschaftlichen Expansion des Unternehmens. Einzelne gewerblich genutzte Gebäude sollen zu diesem Zweck zurückgebaut, vorhandene denkmalgeschützte Gebäude in die Planung integriert werden. Ebenfalls soll die Erschließung des Betriebsstandortes optimiert werden, indem sie zukünftig direkt von der Vogelsanger Straße aus erfolgt und es werden weitere LKW-Stellplätze angelegt.

Die Festsetzungen des seit dem 10.11.2003 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter „Knorr-Bremse“ lassen die geplante Entwicklung nicht zu. Ein bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Ausgleichfläche (Verbandsgrünfläche) festgesetzter Bereich wird hierfür im Bebauungsplan nunmehr als gewerbliche Baufläche festgesetzt.

Die Gebr. Zobel & Co. Speditions GmbH hat hierzu mit Schreiben vom 05.04.2017 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Knorr-Bremse“ eingereicht. Zwischen der Stadt Wetter und dem Eigentümer wurde für die Erarbeitung der Bebauungsplanung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Übernahme der erforderlichen Planungskosten und der Erstellung notwendiger Fachgutachten (insb. zur Erschließung und zum Schallschutz) aber auch über die Durchführung und den Ausgleich des landschaftlichen Eingriffs regelt.

Der Entwurf der 4. Bebauungsplanänderung sieht die Zusammenlegung der kleinteiligen und somit Vergrößerung der Baugrenzen vor, um flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Nach Abriss eines Bestandsgebäudes sowie der bestehenden Werkstatt soll ein neues Speditionsgebäude errichtet werden, um eine leistungsfähige Abwicklung der Umschlagsverkehre zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang wird auch die Zufahrtssituation neu geregelt. Die LKW sollen das Betriebsgelände zukünftig im nordöstlichen Bereich, in der Nähe der Autobahnbrücke, direkt von der Vogelsanger Straße aus anfahren. Dem Zufahrtsbereich nachgelagert sind rd. 15 Lkw-Stellplätze vorgesehen, so dass anführende LKW zukünftig auf dem Gelände und nicht im Straßenraum der Vogelsanger Straße bzw. An der Knorr-Bremse auf eine Zuteilung der Ladezonen warten müssen.

Die Abfahrt erfolgt im Umfahrprinzip nach wie vor über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße An der Knorr-Bremse, somit ist eine leistungsfähige Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sichergestellt. Der Anteil des Schwerlastverkehrs auf der Vogelsanger Straße wird durch die neue Erschließung des Speditionsstandortes reduziert. Auf Grundlage eines Fachgutachtens zum Schallschutz werden in den Gewerbegebieten Lärmkontingente zur Wahrung der zulässigen Gesamtbelastung durch Gewebelärm und Schallschutzmaßnahmen, hier eine Schallschutzwand im Bereich der Speditionszufahrt, festgesetzt. Ein Teil des Änderungsbereiches war bislang Bestandteil des Verbandsgrünflächensystems des Regionalverbands Ruhr. Dieser Bereich wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband aus der Verbandsfläche entlassen. In wesentlichen Teilen des Änderungsbereiches werden Gewerbegebiete (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die zulässigen Gebäudehöhen werden im westlichen Bereich mit 12 m, im östlichen Teilbereich mit 8 m festgesetzt. Zwei vorhandene Grünflächen, die Bestandteil eines denkmalgeschützten Gebäudeensembles sind, werden als private Grünflächen festgesetzt und gesichert. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird nachrichtlich im Plan dargestellt.

Der Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse“ wurde am 16.09.2017 öffentlich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 25.09.2017 – 13.10.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In Abstimmung mit dem Regionalverband Ruhr ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) nicht erforderlich.

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Der Umweltbericht als Teil B der Begründung einschließlich der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Planungsbüro Post & Welters, Dortmund, Februar 2018.
- Das „Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten“, Ing.-Büro für Akustik und Lärmimmissionsschutz, Dortmund, Januar 2018.
- „Änderung B-Plan Nr. 53 Gewerbegebiet „Knorr-Bremse“ in Wetter (Ruhr) - Verkehrsuntersuchung für die geplante B-Plan-Änderung – Erläuterungsbericht“, Büro Duksa, Unna, Januar 2018.

Der Bebauungsplan einschließlich der Fachgutachten wird in der Sitzung durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro Post & Welters, Dortmund, vorgestellt.

Zu 1.:

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sind Anregungen und Stellungnahmen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse“ eingegangen, zu denen ein Abwägungsvorschlag erarbeitet worden ist (siehe Tabelle Anhang 1).

Zu 2:

Um das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 der Stadt Wetter (Ruhr) „Knorr-Bremse“ weiter voranzutreiben, schlägt die Verwaltung vor, den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes zu billigen und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung zu beschließen. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Haushaltsauswirkungen

Konsumtiv

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen: ja nein

	pro Jahr Ergebnisrechnung	pro Jahr Finanzrechnung
Steuern und ähnliche Abgaben		
Zuwendungen und allg. Umlagen		
Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte		
Privatrechtliche Leistungsentgelte		
Kostenerstattungen und Kostenumlagen		
Sonstige Erträge		
Summe Ertrag		
Personalaufwand		
Aufwand für Sach- und Dienstleistungen		
Abschreibungen		
Transferaufwendungen		
Sonstiger Aufwand		
Summe Aufwand		
Ergebnis aus lfd. Verwaltungstätigkeit		
Ertrag - Aufwand		

Betroffene/s Produkte:

Bemerkung:

Investiv

Finanzwirtschaftliche Auswirkungen: ja nein

Einzahlung/Auszahlung	einmalig
Kostenbeiträge Dritter	
Zuwendungen	
Sonstige Einzahlungen	
Summe Einzahlungen	
Auszahlungen	
Saldo aus Investitionstätigkeit	
Einzahlung - Auszahlung	

Ertrag/Aufwand in den Folgejahren	einmalig
Auflösung der Zuwendung	
Sonstige Erträge	
Summe Ertrag	
Personalaufwand	
Aufwand für Sach- und Dienstleistung	
Abschreibung	
Sonstiger Aufwand	
Summe Aufwand	
Ergebnis aus lfd. Verwaltungstätigkeit	
Ertrag - Aufwand	

Betroffene/s Produkte:

Bemerkung: