

Federführender Bereich		Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung		- 80 -		- 66 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz					
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)					
Bebauungsplan Nr. 1/120 "Gewerbegebiet Hubertusstraße" Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB					
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche		
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 80 -	- 66 -	
		19.08.2013			
Namenszeichen					
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister		
Bearbeitungsvermerk					

STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 192/2013

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 20.08.2013

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/120 "Gewerbegebiet Hubertusstraße"

Hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ wird zum Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Vorentwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) wird zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 10.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ beschlossen.

1. Problem

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Gewerbegebietes auf den ehemaligen Erweiterungsflächen des Friedhofs an der Hubertusstraße geschaffen werden. Die an der Westseite der Hubertusstraße vorhandene Wohnbebauung wird an ihrem Standort gesichert.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht gibt den aktuellen, Sachstand der planerischen Festlegungen auf Grundlage der verfügbaren Informationen wieder. Zur weiteren Konkretisierung und ggf. auch Modifizierung der Planung müssen die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der erforderlichen Fachgutachten aus dem Bereich Immissionsschutz, Baugrund/Boden und Artenschutz abgewartet werden.

Immissionsschutz

Da die Wohnbebauung an der Hubertusstraße durch Emissionen der nahegelegenen Autobahn A 555 vorbelastet ist, ist vorgesehen, ein Lärmgutachten zu beauftragen. Neben den Einwirkungen durch die Autobahn soll das Gutachten die zu erwartenden gewerblichen Immissionen analysieren und Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung aufzeigen. Es ist davon auszugehen, dass die im beiliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/120 getroffenen Festsetzungen für ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ nach Vorliegen des Gutachtens präzisiert oder geändert werden.

Baugrund/Boden

Aufgrund der Vornutzung der Friedhofserweiterungsflächen als Auskiesungsfläche mit anschließender Verfüllung hat der Bereich -61- ein Baugrund-/Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Gutachtens liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs noch nicht vor. Nach mündlicher Aussage des Bodengutachters jedoch wurden schwefelhaltige Ablagerungen in den unteren Auffüllungsschichten der ehemaligen Kiesgrube festgestellt. Ob die Ablagerungen entsorgt werden müssen, ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu klären. Die übrigen Bereiche der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche sind nach erster Einschätzung des Gutachters unauffällig und stehen der Entwicklung eines Gewerbegebiets nicht entgegen. Details zum Zustand des Bodens und zum erforderlichen Umgang mit verunreinigten Teilbereichen werden im weiteren Verfahren analysiert und in der Planung berücksichtigt.

Artenschutz

Ebenfalls einer Konkretisierung im weiteren Verfahren bedürfen insbesondere die Aussagen zur Flora, Fauna und biologischen Vielfalt im Plangebiet. Aufgrund des dichten, brachflächenartigen Bewuchses auf den ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen ist davon auszugehen, dass hier z.B. bestimmte Vogelarten oder Kleinsäuger beheimatet sind. In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag können die Betroffenheiten sowie erforderliche Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.

2. Lösung

Es wird vorgeschlagen, mit der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 31 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der interessierten Öffentlichkeit wird im Rahmen einer Bürgerveranstaltung sowie durch die Auslage der Planunterlagen des Vorentwurfs Gelegenheit gegeben, sich über die Planung zu informieren und Anregungen zu äußern. Durch die frühzeitige Beteiligung der Behörden können Erkenntnisse gewonnen werden, die insbesondere für die durchzuführende Umweltprüfung von Relevanz sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Planverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3. Alternativen

Die ehemaligen Friedhofserweiterungsflächen stellen derzeit die einzigen in städtischem Eigentum befindlichen Flächen dar, die kurz- bis mittelfristig aktivierbar und für die Schaffung von gewerblichen Baugrundstücken verfügbar sind. Eine Alternative zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken für Handwerksbetriebe oder kleinere gewerbliche Betriebe besteht nicht.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ wird durch Personal des Fachbereichs -61- erarbeitet. Kosten entstehen durch die Vergabe der oben angeführten Gutachten an Fachbüros.

Anlagen

- Vorentwurf der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ (verkleinert)
- Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 1/120 „Gewerbegebiet Hubertusstraße“ (einschließlich Umweltbericht)

Die Fraktionen erhalten jeweils 1 Exemplar der Planzeichnung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1/120 im Originalmaßstab.