



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/163/2020 / öffentlich**

Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen"

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss Verwaltungsausschuss	09.09.2020

Beschlussvorschlag:

1. Der von der Verwaltung vorgelegte Auslegungsentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen“ werden hiermit beschlossen und damit als Unterlage für das beschleunigte Bauleitplanverfahren nach § 13 a BauGB verwendet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorzunehmen. Mit der öffentlichen Auslegung ist auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

In seiner Sitzung vom 06.11.2019 hat der Verwaltungsausschuss den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Gewerbe- und Industriegebiet Markhausen“ gefasst. Mit der ideal-heim-bau GmbH & Co. KG, vertreten durch Hr. Kutzner und Hr. Domrös, wurde am 02.07.2020 der erforderliche städtebauliche Vertrag geschlossen. Verbunden mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses war der Auftrag an die Verwaltung gegeben worden einen Auslegungsentwurf zu entwickeln. Ferner sollte als Planungsziel in dem Änderungsbereich des B-Planes festgehalten werden, dass Arbeitnehmerunterkünfte ausgeschlossen werden. Ebenso ist die Anzahl der Wohneinheiten in dem nunmehr geplanten Mischgebiet im Bebauungsplan zu regeln und rechtlich abzusichern. Der erstellte Bebauungsplan ist dann den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung vorzulegen. Der Auslegungsentwurf liegt nunmehr vor. Die ausführliche textliche Begründung ist seitens des Büros für Stadtplanung in Arbeit und wird umgehend nachgereicht.

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde auch u. a. auch mit dem Planungsamt des Landkreises Cloppenburg Kontakt aufgenommen. Dort wurde der geplante Änderungsbereich als „zu klein“ angesehen. Der Verdacht einer reinen „Gefälligkeitsplanung“ liegt daher nahe.

Daher wurde auch Kontakt mit den anliegenden Grundstückseigentümer aufgenommen. Die Grundstücksgrößen der Nachbarflurstücke liegen zwischen 1.200 m² bis ca. 3.500 m². Eine vernünftige gewerbliche Entwicklung lässt sich auf diesen eher kleinen Flächen nicht realisieren.

Auf den Flächen die sich im Eigentum von Hr. Röben befinden, stehen derzeit Gebäude für die DRK sowie eine Lagerhalle. Diese vorhandene Gebäudesubstanz wäre auch gemäß der Baunutzungsverordnung § 6 in einem Mischgebiet zulässig sein und würde daher einer Gebietsveränderung nicht im Wege stehen.

In Einzelgesprächen wurde den Eigentümern der Flurstücke die Tragweite der Bebauungsplanänderung ausführlich erläutert. Viele würden eine Änderung ihres Grundstücksbereiches von einem eingeschränkten Gewerbegebiet in ein Mischgebiet sehr begrüßen und wären u. U. sogar bereit sich an den Planungskosten zu beteiligen.

Die Errichtung von Arbeitnehmerwohnheimen wird durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten richtet sich wie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 236 „Kreuzbreden“ nach der Grundstücksgröße. Im vorliegenden Geltungsbereich ist je 150 m² Grundstücksfläche die Errichtung einer Wohneinheit zulässig.

Da es sich bei dem Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann die Aufstellung im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann daher abgesehen werden.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan zu berichtigen ist. Die Berichtigung bezieht sich auf den bislang im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich für eine gewerbliche Bebauung. Dieser Bereich wird geändert in eine Mischgebietsfläche. (siehe die weitere Anlage: „14 Berichtigung des Flächennutzungsplanes“).

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Begründung
Übersichtsplan

Bürgermeister