

Öffentliche Sitzungsvorlage

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss
Gemeinderat

am 25.08.2020
am 22.09.2020

FB: 3 Az.:	Bearbeitet von: Herr Willinghöfer	Vorlage Nr.: 72/2020
<p>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kabelwerk 64“ der Gemeinde Beelen hier: 1. Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB 2. Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Absatz 2 BauGB</p>		
Finanzielle Auswirkungen:	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Produkt:	09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation	

Erläuterungen:

Im Osten des Gemeindegebiets liegt abgesetzt vom Siedlungsraum das Gewerbegebiet Ostheide. Das 1999 von dem Unternehmen Faber Kabel aufgegebene Gelände lag viele Jahre brach, bis ein Investor die Flächen insgesamt aufgekauft hat, um diesen markanten Standort unmittelbar an der B 64 zu reaktivieren und einer gewerblichen Folgenutzung zuzuführen. Zur Absicherung einer städtebaulich geordneten Weiterentwicklung dieser Flächen wurde daher 2013/2014 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Ostheide“ aufgestellt. Im Laufe der letzten Jahre haben sich im alten Kabelwerk die Hallen mit wertvollen Fahrzeugen gefüllt, zudem haben sich einige i. W. fahrzeugaffine Nutzungen niedergelassen (z. B. Motorad-Manufaktur, Fahrzeugfolierer). Es finden regelmäßig Oldtimertreffen statt, die inzwischen einen überregionalen Einzugsbereich haben. Zudem nutzen Unternehmen die besondere Location zur Präsentation neuer Produkte oder für andere Firmenveranstaltungen. Im nordwestlichen Teil ist ein Stahl verarbeitendes Unternehmen untergebracht.

Im Zuge der Reaktivierung und Nachnutzung des Gewerbestandorts hat sich gezeigt, dass das eher starre Instrument des konkret vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12(3a) BauGB die Weiterentwicklung in Teilen gehemmt hat. Bei Nutzungsänderungen, Firmenwechseln oder Standortverlagerungen innerhalb der Gebäude stieß der Vorhabenträger regelmäßig an die planerischen Grenzen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33. Mit dem Ziel, dauerhaft mehr Flexibilität in den gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort zu erreichen, wird nun die Überplanung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Ostheide“ als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan angestrebt.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 41 „Kabelwerk 64“ aufgestellt werden. Dieser setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest und lässt somit sowohl die bestehenden als auch andere gewerbegebietstypische Nutzungen zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Kabelwerk 64“ wird somit das Ziel verfolgt, den vor kurzer Zeit reaktivierten und aufgewerteten Gewerbestandort sowie Treffpunkt für Oldtimerfreunde in dieser markanten Lage an der B 64 dauerhaft planerisch abzusichern. Mit der Umstellung des bisher rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf einen angebotsorientierten Bebauungsplan soll mehr Flexibilität für künftige Nutzungen in der Weiterentwicklung des gesamten Standorts erreicht werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 41 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 33 „Gewerbegebiet Ostheide“ durch den neuen Plan überlagert.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten wurde bereits mit dem Eigentümer des Geltungsbereiches vereinbart.

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Beelen, das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kabelwerk 64“ durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Beelen beschließt gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kabelwerk 64“ durchzuführen.

Beschlussvorschläge nur für den Bau- und Planungsausschuss:

Beschlussvorschlag 1:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den Rat der Gemeinde Beelen gemäß § 2 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 8 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kabelwerk 64“ durchzuführen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt vorbehaltlich der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bauleitplanverfahrens des Rates am 22.09.2020, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß i. V. m. § 4 Absatz 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Absatz 2 BauGB durchgeführt wird.