

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0293/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.07.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl - - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Im Gewerbegebiet Kradepohl im Ortsteil Gronau gibt es westlich an das ehemalige Wachendorff-Gelände angrenzend ein Interesse der Grundstückseigentümer, bislang unbebaute Teile ihres Grundstücks für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Hierzu ist am 04.06.2010 eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Verwaltung eingegangen. Auf dem zu entwickelnden Grundstück befindet sich bereits ein Gewerbebetrieb für Hörgeräteakustik. Dieser Betrieb soll auch zukünftig erhalten bleiben. Die unbebaute Fläche des Grundstücks ist derzeit als Grünfläche angelegt bzw. wird in kleineren Teilen als Parkplatz verwendet.

Nördlich des Betriebes schließt sich die Wohnbebauung Schluchterheide an. Im Westen grenzt ebenfalls Wohnbebauung (Schloderdicher Weg) an. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Gebrauchtwarenhandel sowie die Veranstaltungshalle Saal 2000. Nachdem die aus dem Scarabäus-Verein hervorgegangene Projekt 2000 gGmbH Insolvenz anmelden musste, konnte der Gebrauchtwarenhandel als Emmaus Second-Hand-Halle in Kooperation verschiedener Träger vor kurzem wiedereröffnet werden. Der Saal 2000 wird für Veranstaltungen verschiedener Art (größere Hochzeiten etc.) genutzt. Die gewerblichen Nutzungen sind im Süden durch die Strunde sowie die Straße Am Dännekamp von der angrenzenden Wohnbebauung getrennt. Östlich des Plangebietes liegt das ehemalige Wachendorff-Gelände. In dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereich sieht die Konzeption für das Wachendorff-Gelände eine Konzentration von Gewerbe vor, während sich in Richtung Strunde Wohnbebauung erstrecken soll. Im Übergangsbereich zwischen Gewerbe und Wohnen ist eine Mischnutzung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe (Büros u.ä.) vorgesehen.

Während bezüglich des Hörgeräteakustikbetriebs und der umgebenden Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen bekannt sind, gibt es zur Nutzung des Saals 2000 zahlreiche Nachbarbeschwerden, insbesondere von Seiten der südlich der Strunde gelegenen Wohnbebauung.

Für das Plangebiet sowie das angrenzende ehemalige Wachendorff-Gelände besteht bereits der seit dem 26.10.2005 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 2 – Kradepohlswiese –. Hierbei handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der lediglich den Ausschluss von Einzelhandel regelt. Die Art der baulichen Nutzung bestimmt sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, ein Vorrücken der Wohnbebauung in die gewerblich genutzten Bereiche hinein zu vermeiden. Andernfalls würden neue Gemengelagen geschaffen bzw. verschärft. Zudem ist es Ziel, vorhandene Gewerbeflächen im Stadtgebiet zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass derzeit mit großem Aufwand neue Gewerbegebiete entlang der Autobahn entwickelt werden, ist eine Aufgabe vorhandener Gewerbestandorte nicht zu vertreten. Für die städtische Wirtschaftsförderung ist es unerlässlich Gewerbeflächen vorzuhalten, um bei entsprechenden Anfragen von Unternehmen (Neuansiedlungen oder Verlagerungen) Flächen anbieten zu können. Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl – sollen die Flächen für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

Anlage

- Übersichtsplan