

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin	TOP Nr.
Magistrat der Stadt Gladenbach	29.04.2024	
Bau- und Planungsausschuss	08.05.2024	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach	16.05.2024	

Betreff:

Entwurfs- und Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände“, Erdhausen

Erläuterung und Begründung:

Die Stadt Gladenbach beabsichtigt das Areal um den ehemaligen Lokschuppen und östlich angrenzend davon in einer Größe von rd. 1,8 ha an zwei interessierte Gewerbebetriebe zu veräußern.

Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofsgelände / WESO – Werksgelände“ im östlichen Abschnitt bereits als „Industriegebiet“ (GI) im westlichen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Von der Jakob-Heuser-Straße ausgehend ist in südwestlicher Richtung die Anlage einer neuen Straße vorgesehen, die u.a. auch der Neuanbindung des WESO-Werksgeländes dienen soll.

Im Zuge der Gespräche mit den Kaufinteressenten hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Festsetzungen zur Definition der zulässigen Gebäudehöhen sowie die Baugrenzen, welche im westlichen Teilbereich noch die stillgelegte Bahntrasse von einer Überbauung ausschließen, die Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen beschränken.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll daher die im westlichen Abschnitt noch als „Bahnanlage“ festgesetzte stillgelegte Bahntrasse, wie im östlichen Bereich auch, für eine gewerbliche Nutzung geöffnet werden und die o.g. Festsetzungen zur Definition der Gebäudehöhen und der Baugrenzen auf eine optimierte Gebietsausnutzung ausgerichtet werden.

In diesem Zuge soll auch die im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzte neue Anbindung des WESO Werksgeländes bis an das Werksgelände verlängert und im Hinblick auf die Linienführung und Gradienten an die erforderliche Geländemodellierung der angrenzend zum Verkauf anstehenden Gewerbeflächen angepasst werden.

In den beiliegenden Übersichtskarten sind das Plangebiet in der bisher rechtskräftigen Bebauungsplanfassung sowie der Änderungsentwurf gegenübergestellt.

Verfahrensrechtliche Rahmenbedingungen:

Die Änderungsinhalte berühren nicht die Grundzüge der Plankonzeption. Darüber hinaus werden keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter.

Insofern sind die rechtlichen Rahmenbedingungen nach § 13 Abs. 1 BauGB für die Durchführung der Änderung im sog. „vereinfachten Verfahren“ gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten

von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gladenbach schließt sich dem vorliegenden Änderungsentwurf (Stand: April 2024) an und beschließt auf dieser Grundlage gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** der

1. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO-Werksgelände“, Erdhausen

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die nachfolgend aufgeführten Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsgelände / WESO – Werksgelände“ in der Gemarkung Erdhausen

Flur	Flurstücke
-------------	-------------------

1	24/1, 25/2 (tw.), 25/3, 26/1 (tw.), 26/2 (tw.), 27/1 (tw.) 44/2
2	27/2 (tw.), 27/3 (tw.), 64/4 (tw.)

und besitzt eine Größe von rd. 2,2 ha.

Die Lage und der räumliche Geltungsbereich sind darüber hinaus aus den nachfolgenden Karten ersichtlich (fett umrandete Bereiche), die Bestandteile dieses Beschlusses sind.

Anlage(n):

1. Übersichtskarten zur Lage und zum räumlichen Geltungsbereich inkl. einer
2. Gegenüberstellung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans sowie des Änderungsentwurfs, Stand: April 2024

Antonia Bläser
Sachbearbeiter/in

Lukas Keil
Fachbereichsleiter/in

Peter Kremer
Bürgermeister