



Stadtrat am 19.12.2017		öffentlich		
Nr. 13 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/741/2017		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.11.2017		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.12.2017		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Erstellung einer Satzung gem. § 34 BauGB im Bereich "Am DEK - nördl. Seppenrader Straße"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beauftragt die Verwaltung, eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB für den Bereich am Dortmund-Ems-Kanal / nördlich der Seppenrader Straße zu erstellen und hierfür das Verfahren im vereinfachten Verfahren mit einstufiger Bürger- und Behördenbeteiligung einzuleiten.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Eine Bäckerei an der Julius-Maggi-Straße sucht nach Möglichkeiten, Mitarbeiterstellplätze vom Firmengrundstück zu verlagern und weitere anzulegen. Da sie für die unmittelbar an den Produktionsgebäuden gelegenen Flächen die Option für eine Betriebserweiterung offen halten möchte, bietet sich die Inanspruchnahme bislang brachliegender Flächen westlich des Entlastungsgrabens an.

Dort sollen Stellplatzreihen angelegt werden, zu denen man vom Betriebsgrundstück über die vorhandene Brücke gelangt. Die hierzu benötigten Parzellen 293, 294 und 296 gehören der Bundesrepublik, die sie im Zuge des DEK-Ausbaus angekauft hatte.

Eine Zufahrt von der B 58 Seppenrader Straße ist nicht vorgesehen, der dortige Feldweg soll nicht genutzt werden, stattdessen gelangen die Mitarbeiter über das Betriebsgrundstück zu den Parkplätzen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als "gewerbliche Baufläche" dar, ein Bebauungsplan existiert jedoch nicht. Insbesondere weil keine Gebäude geplant sind und daher auch keine näheren Regelungen zu Höhen, Baugrenzen, Abstandsklassen etc. erforderlich sind, kann die planungsrechtliche Zulässigkeit auch durch eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1-3 (Klarstellungssatzung, Entwicklungssatzung, Ergänzungssatzung, miteinander kombinierbar) geschaffen werden.

Wie im vorliegenden Fall kann der Erlass einer Ergänzungssatzung Bereiche, die durch die umgebende Bebauung und Nutzung (hier: gewerbliche Betriebe im Osten, Entladestelle DEK im Westen) in den unbeplanten Innenbereich mit einbeziehen und auch vereinzelte Festsetzungen treffen. Das Baugesetzbuch sieht hierfür das einstufige, vereinfachte Verfahren vor.

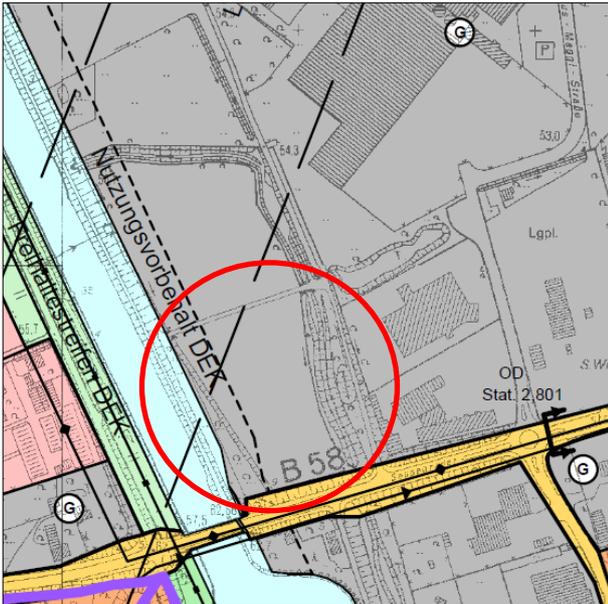
Naturgemäß müssen dennoch in der Satzungs begründung die allgemeinen Aspekte wie

- Hochwasserschutz
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Umwelt-/Artenschutz
- verkehrliche Anbindung
- Altlasten
- etc.

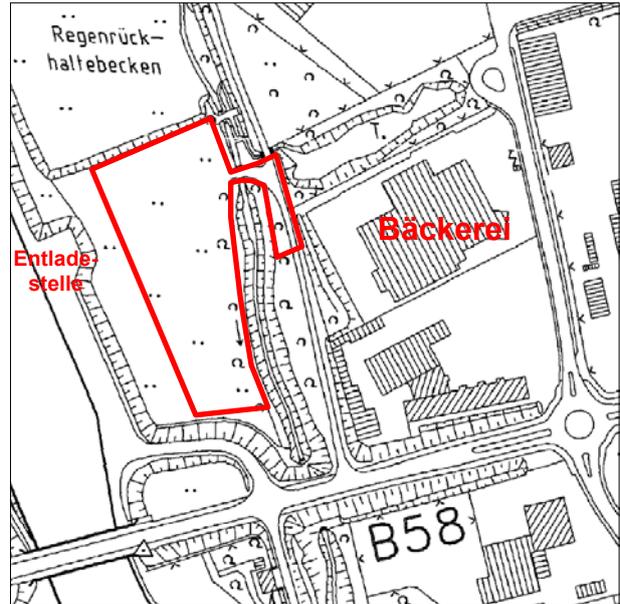
abgearbeitet und die Öffentlichkeit/ Fachbehörden mit eingebunden werden

Da das Vorhaben weit überwiegend privatem Einzelnutzen dient, sollte im Fall der Zustimmung durch den KEPS und dem Rat das Planverfahren durch ein vom Eigentümer zu beauftragendes externes Planungsbüro erstellt werden.

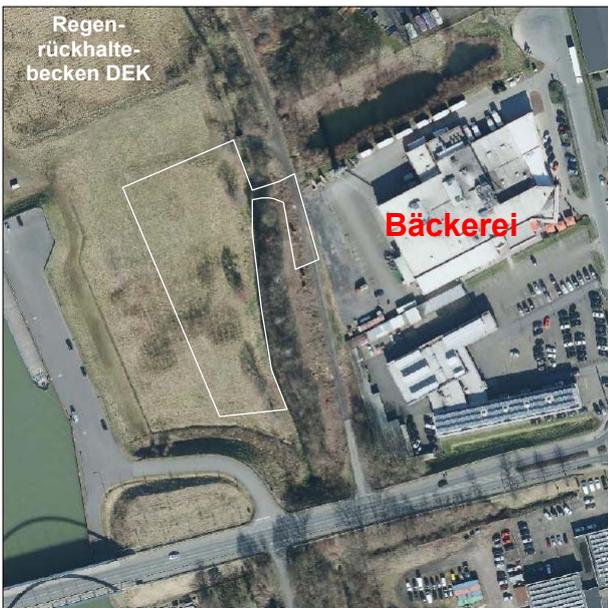
Auszug Flächennutzungsplan



Einordnung in die Umgebung



Luftbild



Auszug Kataster

