

Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister

B E S C H L U S S

der 5. Sitzung des Hochbau- und Planungsausschusses (Wahlperiode 2004/2009)

am 02.06.2005:

2. **15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Milser Heide)**
18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 "Milser Heide"
hier: Beschlüsse über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Abschließender Beschluss über die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abschließender Beschluss über den städtebaulichen Vertrag zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 "Milser Heide"

Satzungsbeschluss zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 "Milser Heide"

Beratung über Bedenken und Anregungen

Der Vorsitzende informiert eingangs dieses TOP kurz über den Verfahrensstand. Im Rahmen der Beratung über die Bedenken und Anregungen teilt AM Gräfe mit, dass die Bedenken der CDU-Fraktion bezüglich des Kaufkraftabflusses nach wie vor nicht ausgeräumt seien. In der Berechnung des Planers werde die Umsatz-Kaufkraft-Relation mit 26 % angegeben, während andere Berechnungen zu einem wesentlich höheren Ergebnis kommen. In der Stellungnahme der IHK ist von 40 % die Rede. Hierzu führt der Planer Huesmann aus, dass der laut Einzelhandelsgutachten nicht zu überschreitende Wert von 30 % ein Richtwert sei und letztendlich bei der Bewertung des Gesamtvorhabens nur einen Baustein darstelle. Bei der Berechnung der Umsatz-Kaufkraft-Relation gehen verschiedene Gutachter von unterschiedlichen Berechnungsmethoden aus. Jeder müsse für sich entscheiden, welcher Auffassung man sich anschließe. Viel wichtiger als der Faktor Umsatz-Kaufkraft-Relation sei allerdings die Bewertung des Standortes. Unstreitig sei, dass es sich bei dem Gelände in Bechterdissen um einen integrierten Standort handele. Auch die Bezirksregierung hat ihre ursprünglichen Bedenken diesbezüglich zurückgezogen. Was die Kaufkraftströme innerhalb des Gemeindegebietes betrifft, so handele es sich um die Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde. Da auch seitens der beteiligten Nachbarkommunen keinerlei Bedenken geäußert wurden, sei der regionale Konsens hergestellt. Seitens der CDU-Fraktion werden die genannten Bedenken weiterhin aufrecht erhalten. Das wichtigste Problem sei der Schutz der bestehenden Geschäfte in Asemissen. Eine Zustimmung der CDU-Fraktion könne ohne Ausräumung dieser Bedenken kaum erteilt werden.

AM Dr. Bruck sieht seitens der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen ebenfalls neben der Schaffung weiterer und komfortablerer Einkaufsmöglichkeiten den Schutz der vorhandenen Geschäftswelt als besondere Aufgabe an. Allerdings käme seine Fraktion bei der Abwägung der Interessen zu dem Schluss, dass die Schaffung des Einkaufszentrum für die weitere Entwicklung Asemissens und Bechterdissens wichtig und das Risiko bezüglich der Kaufkraftbindung tragbar sei. Diese Einschätzung erfolge insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im Süden der Gemeinde, die ein Anwachsen der Bevölkerung erwarten lässt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte treffe die geplante Entwicklung den Idealstandort. Aus diesem Grund stimmt die Frakti-

on Bündnis 90 / Die Grünen dem Vorhaben auf jeden Fall zu.

AV Puchert-Blöbaum hält es für wichtig, dass der Beschluss über diese wichtige städtebauliche Entwicklung mit Zustimmung aller Fraktionen gefasst wird. Um eine Vertagung des Tagesordnungspunktes zu verhindern, schlägt er zunächst die Beratung über den städtebaulichen Vertrag vor, der inhaltlich wesentlich zum Schutz des bestehenden Einzelhandels in Asemissen beitrage.

Städtebaulicher Vertrag

Gegenstand der Diskussion ist die Positivliste der zulässigen und zentrumsrelevanten Sortimente. Im Ausschuss herrscht die Meinung, dass alle Geschäftszweige, die es in Asemissen bereits gibt, hier ausgeschlossen werden sollen. Der Investor Körber sieht darin keine Probleme. Folgende Bereiche werden von der Positivliste gestrichen:

- Tabakwaren
- Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Schuhe
- Computer, Telekommunikation, Tonträger
- Uhren/Schmuck
- Blumen

Falls ein bestehendes Geschäft aus Asemissen sich dort in einem Shop ansiedeln möchte, könne dies über einen einfachen Ratsbeschluss als Änderung des Städtebaulichen Vertrages geschehen.

Sodann wird über die oben genannte Streichung der Sparten abgestimmt:

- **einstimmig** -

(endgültige Abstimmung über den städtebaulichen Vertrag siehe unten)

AM Koch schlägt vor, ein Gespräch mit der Werbegemeinschaft ABG zu führen, um zu erfahren, ob es bereits Asemisser Geschäfte gibt, die Interesse an einer Ansiedlung in dem neuen Zentrum haben. AL Oortman teilt dazu mit, dass das die Werbegemeinschaft im Einzelfall gar nicht weiß, da die Geschäftsleute diesbezüglich sehr zurückhaltend mit Informationen sind.

Beschlüsse über die einzelnen Stellungnahmen:

Lippischer Heimatbund

Der Anregung des Heimatbundes, zusätzlich Grünflächen einzuplanen, wird nicht gefolgt. Der Ausschuss schließt sich dem Abwägungsvorschlag auf Seite 10 der Sitzungseinladung an.

- **einstimmig** –

Kreis Lippe

Der Anregung des Kreises Lippe, in dem Kerngebiet eine Wohnnutzung zuzulassen, wird zugestimmt.

- **13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**–

Anlieger Sieweke

Die Eheleute Sieweke möchten eine begrünte Lärmschutzwand oder eine aus Holz. Der Bau einer Mauer wird abgelehnt. Der Planer Herr Huesmann weist darauf hin, dass das Material der Lärmschutzmaßnahme nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahren sei. Allerdings gibt es bereits Gespräche zwischen dem Investor und der Familie, so dass grundsätzlich eine Einigung zu erwarten ist.

Vor diesem Hintergrund beschließt der Ausschuss, der Anregung der Familie nicht zu folgen und das Material der Lärmschutzwand nicht im Bebauungsplan fest zu schreiben.

- **10 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen** -

Anlieger des Bussardweges

Der Anregung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens gefolgt und ordnungsbehördlich geregelt.

- **10 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen** –

Schreiben mit 18 Unterschriften

Der Anregung der Anlieger, die gesamte Maßnahme auf das eigentliche Grundstück der Sargfabrik zu beschränken, wird aus den in der Begründung auf Seite 11 der Sitzungseinladung genannten Gründen nicht gefolgt.

- **12 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen** –

Danach wird kurz über die Einwendungen des Anliegers Nagel beraten, die dieser unter TOP 1 gemacht hat:

- Größe des Getränkemarktes: Herr Huesmann informiert darüber, dass die geplante Größe durch-

- aus nachgefragt werde und realistisch sei.
- Schallschutz: Rechtlich reicht der im Bebauungsplan vorgesehene Schallschutz aus. Allerdings ist der Investor privatrechtlich grundsätzlich bereit, der Bitte des Anliegers auf Fortführung der Maßnahme bis zur Hauptstraße zu entsprechen. Im Verfahren ist keine Berücksichtigung notwendig.
- Altlasten: Bezüglich der Altlasten hat der Kreis Lippe mit der Unteren Landschaftsbehörde als betroffener Träger öffentlicher Belange keine Bedenken geäußert. Konkret ist derzeit kein Handlungsbedarf gegeben. Sollten sich jedoch während der Baumaßnahmen Anzeichen für das Vorhandensein von Altlasten ergeben, so werde zu gegebener Zeit gehandelt.
- Fledermäuse: Herr Huesmann weist darauf hin, dass es keine Bedenken der ULB gegeben habe. Selbst wenn es Fledermäuse gibt, dann kann man davon ausgehen, dass diese ein alternatives Quartier aufsuchen, wenn das Gebäude abgerissen wird.

IHK und Einzelhandelsverband

Nach dem Kompromiss bezüglich des Städtebaulichen Vertrages mit der geänderten Positivliste werden die Bedenken der IHK und des Einzelhandelsverbandes zurückgewiesen.

- 8 Ja-Stimmen, 6 Enthaltungen -

Verkehrskonzept

Im Anschluss an die Beratungen über die Bedenken und Anregungen stellt der Verkehrsplaner Herr Schröter das Verkehrskonzept für den Bereich der Zufahrt von der Hauptstraße aus vor. Aus Richtung Asemissen kommend ist eine Linksabbiegerspur geplant, die auch für die Länge der LKW im Anlieferverkehr ausreichend ist. Die Mehrzweckspur wird in dem Einmündungsbereich eingezogen, so dass keine parkenden Autos die Sicht behindern können. Damit wird gleichzeitig den Bedenken der Anlieger aus dem Bussardweg Rechnung getragen. Die Querungshilfe südlich der Einmündung Bussardweg erhält eine Breite von 2,50 m, so dass sie auf jeden Fall Radfahrern genügend Platz bietet. Da es sich um eine Landstraße handelt, wurde das vorgestellte Konzept bereits mit Straßen.NRW abgestimmt. Die Verhandlungen haben gezeigt, dass es zu dem vorgestellten Konzept keine grundsätzlichen Alternativen gibt, die die Zustimmung von Straßen.NRW finden.

Auf Anfrage von AM Habicht weist Herr Schröter darauf hin, dass auch LKW, die aus Leopoldshöhe kommen und nach rechts abbiegen, genügend Platz haben. Sie müssen dazu etwas nach links in Richtung Linksabbiegerspur ausweichen und benötigen die Einfahrt in voller Breite. Da der Anlieferverkehr allerdings erfahrungsgemäß außerhalb der normalen Öffnungszeiten stattfindet, sind keine gravierenden Probleme zu erwarten. AM Hanning befürchtet Verkehrsprobleme, falls es Stau auf der Autobahn gibt und die Umleitung durch Asemissen gesucht wird. Um der CDU-Fraktion Gelegenheit zur Beratung zu geben, wird die Sitzung von 19.52 Uhr bis 20.02 Uhr unterbrochen.

Danach erklärt AM Gräfe für die CDU-Fraktion, dass die Bedenken bezüglich der Verkehrskonzeption immer noch nicht völlig ausgeräumt seien. Da Straßen.NRW allerdings keine andere Lösung akzeptiere, werde die CDU zustimmen. AM Dr. Bruck fragt nach, ob es eine Möglichkeit gäbe, den Geh- und Radweg über das Gelände vom Investor Körber hinaus auf das bestehende Gelände des Rewe-Marktes auszudehnen. AL Oortman teilt hierzu mit, dass die Gemeinde keinen Einfluss auf den Eigentümer dieses Geländes habe.

Sodann stimmen die Mitglieder des Hochbau- und Planungsausschusses dem vorgestellten Verkehrskonzept zu.

- 12 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen -

AM Dr. Bruck schlägt vor, im Bebauungsplan weitere Festsetzungen bezüglich einzuhaltender ökologischer Standards zu prüfen. Er begründet dies mit der im Baugesetzbuch festgeschriebenen Notwendigkeit, im Bauleitplanverfahren Aussagen zu Umweltthemen zu treffen. Der Planer Herr Huesmann weist darauf hin, dass es rechtlich umstritten sei, ob eine Gemeinde so weitgehende Vorgaben in Bauleitplänen machen darf. Er schlägt daher vor, dies dem Investor zu überlassen.

Beschlussvorschlag::

Bezüglich der Weiterführung der Bauleitplanverfahren werden folgende Beschlüsse gefasst:

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Städtebaulichen Vertrag unter Berücksichtigung der beschlossenen Änderungen zu § 3 Punkt 1.4 (Streichung der oben genannten Sortimente) zu beschließen.

- 12 Ja-Stimmen, 2 Enthaltungen -

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ wie oben beschrieben zu beschließen.

- 10 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen -

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der vorliegenden Begründung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB (Anlage B – ab Seite 13 der Sitzungseinladung) zu beschließen.

- 13 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung -

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ mit den textlichen Festsetzungen (Anlage D 1 - ab Seite 31 der Sitzungseinladung) als Satzung zu beschließen.

- 11 Ja-Stimmen, 3 Enthaltungen -

Der Hochbau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Begründung mit Umweltbericht zur 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 „Milser Heide“ in der vorliegenden Fassung (Anlage D 2 - ab Seite 43 der Sitzungseinladung) zu beschließen.

- 10 Ja-Stimmen, 4 Enthaltungen -